

**MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA JA C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/ ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002340 kaupunginosa 94, Hakunila**

SATO-konserniin kuuluvat Kiinteistö Oy Raudikkokuja 3 (Y-tunnus 0197036-7), Vatrolatot 5 Oy (Y-tunnus 2627969-5) ja SATOkoti 23 Oy (Y-tunnus 2771817-8) ovat hakeneet asemakaavan muutosta, joka koskee kortteleita 94001, 94002 ja 94003 kaupunginosassa 94, Hakunila (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa 941000 sopimusalue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (asemakaavamerkintä LPA), asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) sekä katualueeksi. Asemakaavamuutoksella nro. 002340, [päivätty xx.xx.20xx], (jäljempänä Asemakaavamuutos) sopimusalueelle tulee uutta asuinkerrostalojen rakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 22 200 k-m<sup>2</sup>. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro A1. Kiinteistö Oy Raudikkokuja 3, Vatrolatot 5 Oy ja SATOkoti 23 Oy ovat myyneet omistamansa LPA-tontit 92-94-1-1, 92-94-2-1 ja 92-94-3-1 12.10.2017 allekirjoitetulla kauppakirjalla Sato-Asunnot Oy:lle omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun.

Asemakaavamuutokseen liittyen Sato-Asunnot Oy sopimusalueeseen kuuluvien LPA-tonttien 92-94-1-1, 92-94-2-1 ja 92-94-3-1 omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Sato-Asunnot Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määrääalan luovutuksesta ja kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueen luovutus kaupungille ja tontinosan myynti Sato-Asunnot Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun.

## **A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS**

### **1. OSAPUOLET**

- 1.1 **Vantaan kaupunki**  
Asematie 7, 01300 Vantaa  
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 Sato-Asunnot Oy (Y-tunnus 1471718-4)  
omaa tai perustettavien yhtiöiden lukuun  
PL 401, 00601 Helsinki  
(jäljempänä Yhtiö).

Jäljempänä yhdessä Osapuolet.

### **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**

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää Raudikkokujan katualueen- ja vesihuollon rakentamista. Kaupunki toteuttaa Raudikkokujan liikennöinnin mahdollistavaan tasoon asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen 20kk kuluessa siitä, kun Yhtiö on kirjallisesti pyytänyt toteutusta kaupungininsinööriltä. Aikataulu edellyttää, ettei rakentaminen esty Kaupungista riippumattomista syistä. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

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

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **3 571 276 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan kaupungille kolmessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **1 190 426 euroa** maksetaan välittömästi asemakaavan muutoksen nro 002340 tultua voimaan,
- 2. erä määrältään **1 190 425 euroa** maksetaan 12 kuukauden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 002340 tultua voimaan,
- 3. erä määrältään **1 190 425 euroa** maksetaan 24 kuukauden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 002340 tultua voimaan.

Maksuerät suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä **3 571 276 euron** kaupungin hyväksymän pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

## 5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää Yhtiötä enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

## 6. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 22 200 k-m<sup>2</sup>) vähintään 40% (8 880 k-m<sup>2</sup>) on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 20% (4 440 k-m<sup>2</sup>) on toteutettava asumisoikeusasuntoina.

TAI

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 22 200 k-m<sup>2</sup>) vähintään 50% (11 100 k-m<sup>2</sup>) on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

### Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m<sup>2</sup>.

## 7. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

## 8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista Osapuolet 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 Asemakaavanmuutos on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Asemakaavanmuutos ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2020 mennessä hyväksynyt Asemakaavanmuutoksen, 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 Osapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan Osapuoli 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 Sato-Asunnot Oy (Y-tunnus: 1471718-4, jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa B.I määriteltyjen 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 asemakaavamuutosehdotus nro. 002340 on tullut voimaan.

### **B.II KAUPPAKIRJA**

#### **Myyjä:**

Vantaan kaupunki  
Asematie 7, 01300 Vantaa  
(jäljempänä Kaupunki)

#### **Ostaja:**

Sato-Asunnot Oy (Y-tunnus: 1471718-4) omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun  
PL 401, 00601 Helsinki  
(jäljempänä Yhtiö)

Jäljempänä yhdessä Osapuolet.

**Kaupan kohde:**

N. 2625 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin yleisestä alueesta 92-94-9901-0 (jäljempänä Määräala).

Määräala on asemakaavamuutoksen nro. 002340 mukaista asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

**Kauppakirjan ehdot:**

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

**1. KAUPPAHINTA**

Kauppahinta on viisisataaseitsemänkymmentäkolmetuhatta yhdeksänsataakahdeksankymmentäkahdeksan (573 988) euroa.

**2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS**

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

**3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT**

- 3.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista vapaana.
- 3.2 Kaupungin ei tarvitse poistaa johtokartasta ilmeneviä määräalalla sijaitsevia putkia ja johtoja. Kaupunki luovuttaa Määräalan muista rasitteista vapaana.
- 3.3 Kaupunki vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Yhtiö.

**4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN**

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

**5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN**

- 5.1 Yhtiö on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 5.2 Yhtiö on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

**6. IRTAIMISTO**

Tähän kauppaan ei sisälly irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

## **7. MAAPERÄ**

Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla 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 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 kauppakirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B.I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2020.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro. 002340, 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, jos esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

### **2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE**

Osapuolet sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos osapuoli ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, osapuoli vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

## **C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA**

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Sato-Asunnot Oy (Y-tunnus 1471718-4) (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa C.I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa C.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa C.III mainittuja ehtoja.

### **C.I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET**

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutosehdotus nro. 002340 on tullut voimaan.

## **C.II LUOVUTUSKIRJA**

### **Luovuttaja:**

Sato-Asunnot Oy, (Y-tunnus 1471718-4, jäljempänä Yhtiö)  
PL 401, 00601 Helsinki

### **Luovutuksen saaja:**

Vantaan kaupunki  
Asematie 7, 01300 Vantaa  
(jäljempänä Kaupunki)

### **Luovutuksen kohde:**

N. 79 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin tilasta 92-94-3-1, jäljempänä Määräala.

Määräala on asemakaavamuutoksessa nro. 002340 osoitettu katualueeksi.

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen C1.

### **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, RASITUKSET JA MAKSUT**

3.1 Yhtiö luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Yhtiö 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**

4.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueet 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 saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

## **6. IRTAIMISTO**

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

## **7. MAAPERÄ**

Yhtiön 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 Yhtiöön, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Yhtiö vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

## **C.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 C.I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2020.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 002340, 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 valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia, jos esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

### **2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE**

Osapuolet sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos osapuolet eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, osapuolet vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan kaupasta ja esisopimusta määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Sato-Asunnot Oy:lle , yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla x. päivänä

**Vantaan kaupungin**  
puolesta valtakirjalla

---

Sato-Asunnot Oy

---

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Heino Pitkänen Vantaan kaupungin puolesta ja Maarit Tuomainen ja Hille Amnell Sato-Asunnot Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, esisopimuksen määräalan kaupasta ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta 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 x. päivänä

## **LIITEET**

- Liite nro. A1: sopimusalue
- Liite nro. B1: kaupan kohteena oleva määräala
- Liite nro. C1: luovutettava määräala