

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (A) JA ESISOPIMUS KIIINTEISTÖJEN LUOVUTUKSESTA (B) / KIIINTEISTÖ OY  
VANTAAN VÄRITEHTAANKATU 8, SPOKI OY  
Asemakaavan muutos nro 002313, kaupunginosa 62, Jokiniemi

## Taustaa

Kiinteistö Oy Vantaan Värיתהاankatu 8 on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen kiinteistölle 92-62-31-1.

Voimassaolevassa asemakaavassa kiinteistö on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) tehokkuusluvulla  $e=2,10$ . Kiinteistön pinta-ala on  $6.415 \text{ k-m}^2$  ja rakennusoikeus  $13.472 \text{ k-m}^2$ . Kaavamääräyksen mukaan rakennusoikeudesta 10 % saa käyttää myymälätiloja varten (m 10 %).

Asemakaavamuutosehdotuksessa nro 002313 kiinteistö on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jonka rakennusoikeus on  $16.000 \text{ k-m}^2$ . Kaavamääräyksellä on osoitettu kiinteistölle 92-62-31-1 vuonna 2018 valmistuvaan rakennukseen yleisen jalankulun yhteys Tikkurilan Asemasillalta maantasoon. Lisäksi kaavamuutosehdotuksessa on osoitettu kiinteistön 92-62-31-1 alueelle maantasossa sijaitseva yhteys yleistä jalankulkua varten Maalipolulta Värיתהاانpolulle.

Sopimusalueen kiinteistön 1. rakennusvaihe valmistuu vuonna 2018. Jatkorakentaminen edellyttää asemakaavan muutosta.

Sopijapuolet sopivat tällä sopimuksella mm. kaavamuutokseen liittyvästä kustannusten korvauksen suorituksesta sekä yleisen jalankulun järjestämisestä jo rakennettuun rakennukseen sekä maantasoon sijoittuvasta yleistä jalankulun yhteydestä Maalipolulta Värיתהاانpolulle.

## A. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

### 1. OSAPUOLET

- 1.1 Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9)  
Asematie 7, 01300 Vantaa  
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 Kiinteistö Oy Vantaan Värיתהاankatu 8 (Y: 2696448-1)  
c/o Sponda Oyj, PL 940, 00101 Helsinki  
(jäljempänä Yhtiö).

### 2. SOPIMUSALUE

Sopimusalue muodostuu Yhtiön omistamasta kiinteistöstä 92-62-31-1. Sopimusalue on osoitettu asemakaavamuutoksessa nro 002313 liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jonka rakennusoikeus on  $16.000 \text{ k-m}^2$ . Sopimusalue ja asemakaavamuutos nro 002313 on esitetty liitteessä A1.

### 3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen rakentaminen ei edellytä uuden kunnallistekniikan rakentamista.

#### 4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 350.000 euroa, joka kuitataan maksetuksi sopimuskohdassa 5 esitetyn yleisen jalankulun järjestämisestä sopimusalueelle rakennettavassa rakennuksessa sekä sopimuskohdassa 6 yleisen jalankulun reitistä ja rakennukseen jätettävästä kulkuaukosta maantasossa. Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että Yhtiö ei ole missään olosuhteissa velvollinen maksamaan Kaupungille rahakorvausta.

#### 5. YLEINEN JALANKULKU KIINTEISTÖN 92-62-31-1 RAKENNUKSESSA

Kaavamuutosehdotuksessa on osoitettu kiinteistölle 92-62-31-1 vuonna 2018 valmistuvaan rakennukseen yleisen jalankulun yhteys Tikkurilan Asemasillalta maantasoon kaavamääräyksellä "korttelin läpi johtavat yleiset jalankulkuväylät tulee sijoittaa johtamaan asemasillalta maantasoon". Lisäksi kaavakartassa on osoitettu em. yleisen jalankulun yhteys (yjk) rakennuksessa. Vuonna 2018 valmistuvan rakennuksen omistaja on Yhtiö.

Yhtiö sitoutuu pitämään jalankulkyhteyden avoinna yleistä jalankulkua varten määrittelemineen aukioloaikoina, huomioiden rakennuksen muu käyttö. Yhtiö vastaa kustannuksellaan yleisen jalankulun yhteyden rakentamisesta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta, ottaen kuitenkin huomioon, mitä jäljempänä on sovittu.

Mikäli Kaupunki katsoo, että yleinen jalankulku rakennuksessa edellyttää laajempaa aukioloaikaa kuin tällöin on käytössä, sopimuksen osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan yleisen jalankulun uusista järjestelyistä. Tällöin huomioidaan, etteivät uudet järjestelyt muodostu kiinteistön käytölle kohtuuttomiksi tai aiheuta sille huomattavaa haittaa, ottaen kuitenkin huomioon, että yleisen jalankulun reitti on osoitettu asemakaavassa.

Mikäli neuvottelut eivät johda tulokseen, voi Kaupunki hakea maankäyttö- ja rakennuslain 159 §:n mukaista rakennusrasitteen perustamista kulkuyhteyden järjestämiseksi rakennukseen yleistä jalankulkua varten. Mikäli kulkuyhteyttä varten perustetaan rasite, korvaa Kaupunki Yhtiölle osuutensa yleisen jalankulkyhteyden rakentamisesta aiheutuneista kustannuksista. Sopimuksen osapuolet toteavat, että mikäli perustettavasta rasiteoikeudesta ja kulkuyhteyden rakentamisesta määrätään Kaupungille maksettavaksi korvausta, Kaupunki maksaa määrätystä korvauksesta sen osan, joka ylittää 350.000 €. Kaupunki osallistuu kulkuyhteyden kaikkiin ylläpito- ja peruskorjauskuluihin rasitteen perustamisesta alkaen.

#### 6. YLEINEN JALANKULKU MAANTASOSSA KIINTEISTÖN 92-62-31-1 ALUEELLA

Asemakaavamuutosehdotuksessa on osoitettu kiinteistön 92-62-31-1 alueelle maantasossa sijaitseva yhteys yleistä jalankulkua varten Maalipolulta Värитеhtaanpolulle. Yhteys edellyttää kaavamääräyksen mukaan kulkuaukkoa kiinteistölle 2. vaiheessa rakennettavaan rakennukseen. Yhtiö antaa Kaupungille vastikkeettoman rasiteoikeuden mainittuun yleisen jalankulun yhteyteen.

Yhtiö vastaa kustannuksellaan tämän yleisen jalankulun yhteyden rakentamisesta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta.

Mikäli Kaupunki katsoo tarkoituksenmukaiseksi rasiitteen perustamisen tätä kulkuyhteyttä varten, tulee Kaupunki hakemaan kulkuyhteyden perustamista kiinteistönmuodostamislain mukaisena rasiitteena.

## 7. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

## 8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet 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 täytektyiksi. 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 16.4.2018 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002313 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutosehdotus nro 002313 ole tullut voimaan 31.12.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002313, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena 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 KIIINTEISTÖJEN LUOVUTUKSISTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Spoki Oy, jäljempänä Yhtiö tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan 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 asemakaavamuutosehdotus nro 002313 (päivätty 16.4.2018) on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.

### B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja: Spoki Oy (Y:2704587-4)  
c/o Sponda Oyj, PL 940, 00101 Helsinki  
(jäljempänä Yhtiö)

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

- Luovutuksen kohde:
- 1) Kiinteistön 92-421-7-42 määräala M601.  
Luovutettavan määräalan pinta-ala on noin 2.741 m<sup>2</sup>.  
Luovutuksen kohde on voimassa olevan asemakaavan mukaista katuaukiota/toria, jalankululle ja pyöräilylle varattua katua sekä katualuetta.
  - 2) Noin 480 m<sup>2</sup>:n määräala kiinteistön 92-421-7-42 määräalasta M603.  
Luovutuksen kohde on voimassaolevan asemakaavan mukaista jalankululle ja pyöräilylle varattua katua.

Luovutuksen kohde on esitetty ohjeellisesti oheisessa liitteessä B1.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

#### 1. KAUPPAHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

## 2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Luovutuksen kohteen omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä. Kiinteistö Oy Vantaan Väretehtaankatu 8:lla on kuitenkin oikeus ilman eri korvausta käyttää luovutuksen kohteen aluetta omistamansa tontin 92-62-31-1 seuraavan rakentamisvaiheen rakentamisaikana Kaupungin kanssa myöhemmin tarkemmin sovittavalla tavalla.

## 3. RASITTEET

Kaupunki on tietoinen, että luovutuksen kohteen alueella sijaitsee kunnallisteknisiä johtoja, laitteita ja rakenteita, joiden poistamisesta tai siirtämisestä Yhtiö ei ole vastuussa.

Lisäksi Kaupunki on tietoinen Liikenneviraston, Kiinteistö Oy Vantaan Väretehtaankatu 8:n ja Spoki Oy:n 14.8.2017 allekirjoittamasta sopimuksesta, jonka perusteella Liikennevirastolla ja Kiinteistö Oy Vantaan Väretehtaankatu 8:lla on mm. pysyvä oikeus pitää asemasillan ja siihen liitettävän rakennuksen rakenteita luovutuksen kohteen alueella. Luovutuksen kohteen tulevana omistajana Kaupunki hyväksyy em. sopimuksen ja sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että em. sopimuksen perusteella mahdollisesti tarvittavat rasitteet voidaan perustaa.

## 4. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

Yhtiö luovuttaa luovutuksen kohteen kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista vapaana. Osapuolet toteavat, että xx.xx.201x rasiustodistuksen mukaan luovutuksen kohteille ei kohdistu rasitteita.

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

## 5. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

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

## 6. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tutustunut luovutuksen kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

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

## 7. IRTAIMISTO

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

## 8. MAAPERÄ

Ympäristösuojelulain (527/2014) 139 §:ään viitaten Yhtiö toteaa, että kaupan kohde on asemakaavan mukaista katuaukiota/toria, jalankululle ja pyöräilylle varattua katua sekä katualuetta, jotka on rakennettu Kaupungin toimesta ja ovat tosiasiallisesti olleet Kaupungin hallinnassa ja hoidossa, eikä Yhtiö vastaa mahdollisesti tarvittavasta maaperän puhdistamisesta.

### 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 I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2019.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002313, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena 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.

Tätä maankäytösopimusta ja esisopimusta kiinteistöjen luovutuksesta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Kiinteistö Oy Vantaan Värитеhtaankatu 8:lle, yksi Spoki Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla x päivänä xxxxkuuta 20xx

Vantaan kaupungin  
puolesta valtakirjalla

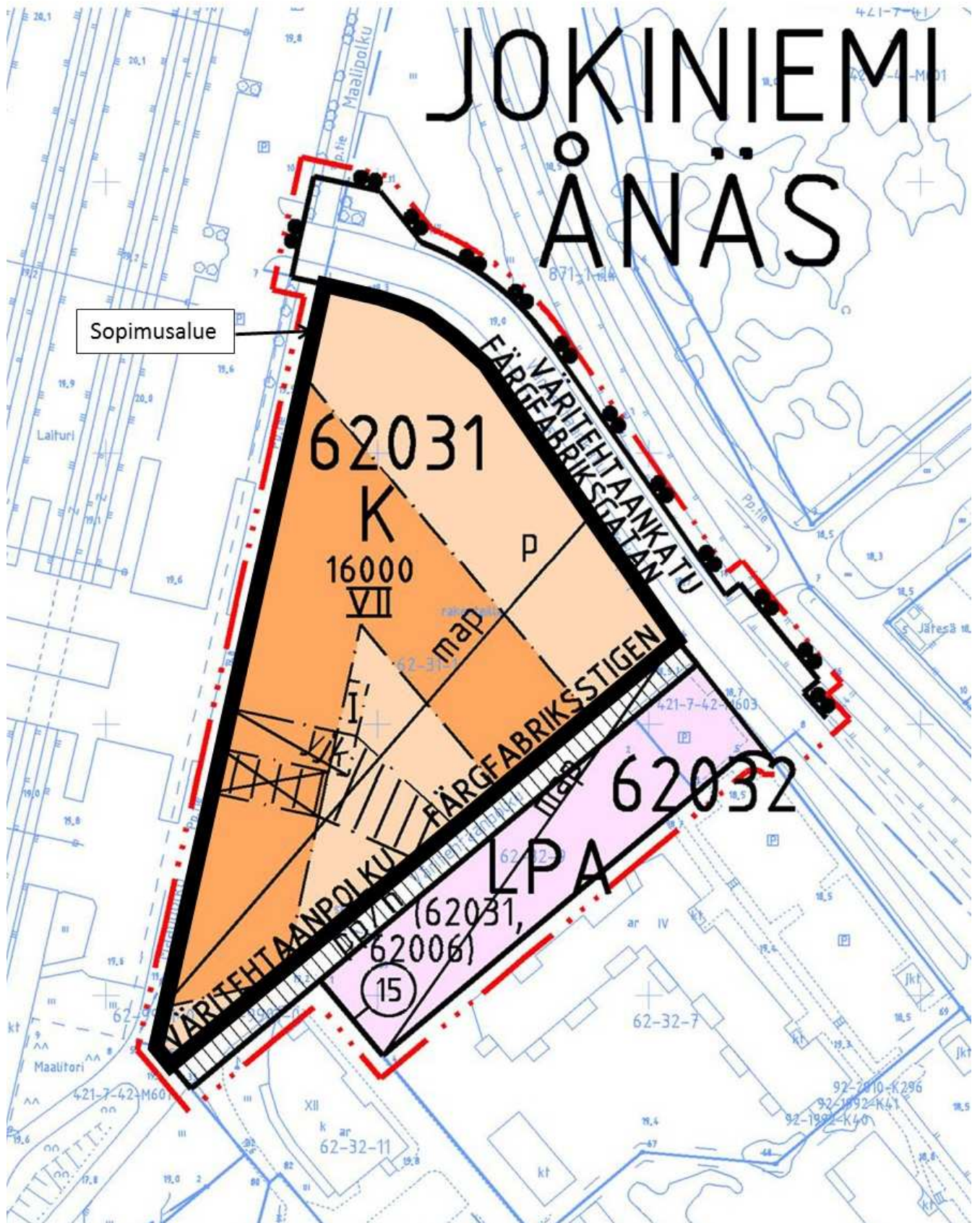
---

Kiinteistö Oy Vantaan Värитеhtaankatu 8:n  
puolesta valtakirjalla

Spoki Oy:n puolesta  
puolesta valtakirjalla

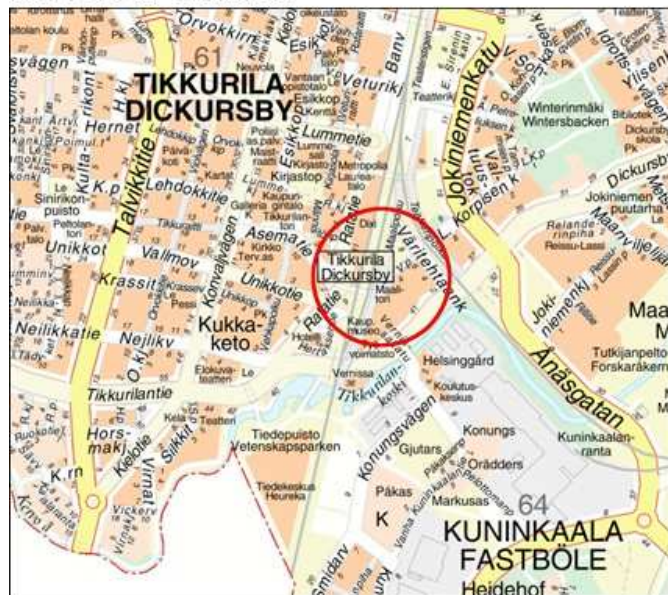
---

# JOKINIEMI ÄNÄS





**KOHTEEN SIJAINTI**



**MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUS / SPOKI OY**

**YPA/TJ**

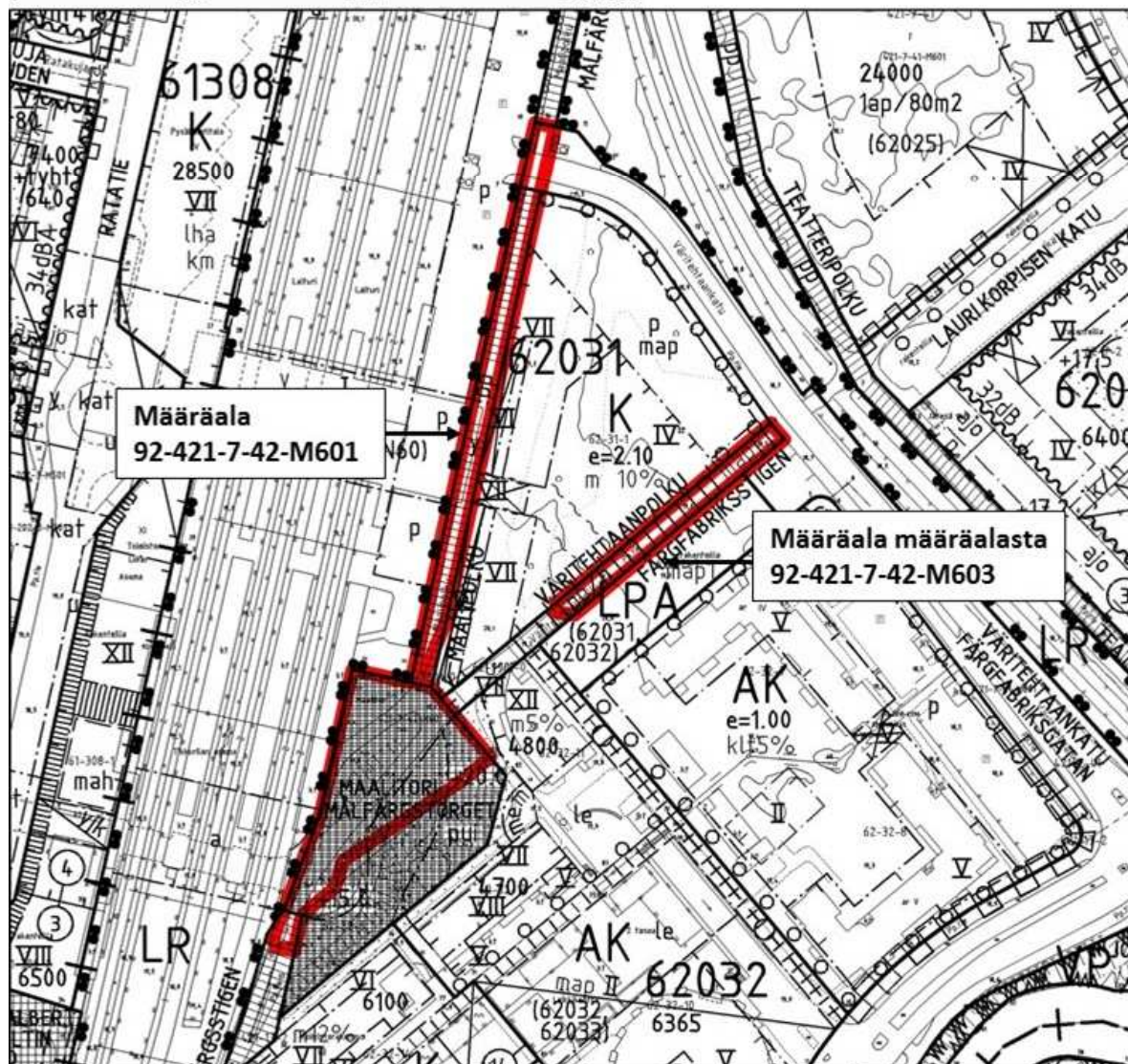
**Kaupungin osa: TIKKURILA (61)**

**Kylä: TIKKURILA (421)**

**Määräala 92-421-7-42-M601**

**Noin 480 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala määräalasta 92-421-7-42-M603**

0 0.5 1km 1:20 000



**Määräala  
92-421-7-42-M601**

**Määräala määräalasta  
92-421-7-42-M603**

0 50 100m