

## **ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA / Asemakaavan muutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17. Martinlaakso / Voimalantie 5 – 6**

Muiden ohella Murata Electronics Oy:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17. Martinlaakso / Voimalantie 5 – 6. Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Murata Electronics Oy sopivat esisopimuksella määräalojen kaupasta kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteuttamiseksi.

Asemakaavan muutoksella 002350 toimitilakiinteistön (KTY) kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 8 977 k-m<sup>2</sup> ja valtaosa sen pysäköinnistä osoitetaan Voimalantie 6:n rakentamattomalle tontille (kiinteistörekisteritunnus: 92-17-120-4). Voimalantie 6 muutetaan vähittäiskaupan suuryksikön korttelialueesta (KM) liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (KLTY), jonka kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 2 259 k-m<sup>2</sup> ja vähittäiskaupan suuryksikön rakentamismahdollisuus poistuu. Tontille ei myöskään saa rakentaa päivittäistavarakauppaa. Kaavamuutoksen tavoitteena on Myllynkivenkuja 6:ssa toimivan Murata Electronics Oy:n nykyisten toimintaolosuhteiden ja tulevaisuuden kehittämisedellytysten turvaaminen.

Voimalantie 5:n ja Myllynkivenkuja 6:n toimistorakennuksien sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennuksien (KTY) laajentaminen edellyttää uudisrakennuksen toteuttamista kiinteistön nykyiselle pysäköintialueelle. Kiinteistöön liitetään noin 86 m<sup>2</sup> osuus Myllymäenpolun katualueesta. Myllymäenpolun katualueen pohjoinen osuus muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL), jonka nimeksi annetaan Martinkylänsarka.

Kaavamuutoksen yhteydessä muutetaan Voimalantie 5:n ja Myllynkivenkuja 6:n tonttijakoa, jolloin kortteliin 17105 muodostuu tontti 12. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 6,5 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 36 014 km<sup>-2</sup>. Kaavamuutoksen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 47 250 k-m<sup>2</sup> (KTY, KLTY) korttelitehokkuudella e=0,72.

Kiinteistö Oy Vantaan Myllynkivenkuja 6:n (Y-tunnus 1082770-6) ja Vantaan kaupungin välillä on ollut voimassa 29.11.1996 allekirjoitettu maanvuokrasopimus tontista 92-17-105-3, jossa yhtiö on ollut vuokramiehenä. Edellä mainittu yhtiö on fuusioitunut 31.3.2018 Murata Electronics Oy:n kanssa, joten Murata Electronics Oy on sopimuksen nykyinen vuokramies. Sopimuksella on vuokramiehelle annettu osto-oikeus tonttiin 92-17-105-3. Murata Electronics Oy on ilmoittanut käyttävänsä osto-oikeuttaan asemakaavan muutoksen 002350 yhteydessä 20 208 m<sup>2</sup> suuruisen määrääalan osalta.

Kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteuttamiseksi kaupunki tekee esisopimuksen määräalojen kaupasta Murata Electronics Oy:n kanssa.

### **ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA**

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä ”Kaupunki”) ja Murata Electronics Oy (jäljempänä ”Luovutuksensaaja”) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täytyessä kohdan II 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 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17. Martinlaakso / Voimalantie 5 – 6 (jäljempänä ”asemakaavan muutos 002350”), on tullut voimaan.

#### **II KAUPPAKIRJA**

**Luovuttaja:** Vantaan kaupunki, Y-tunnus 0124610-9  
Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä ”Kaupunki”)

**Luovutuksensaaja:** Murata Electronics Oy, Y-tunnus 1749605-7  
PL 27, 01621 Vantaa  
(jäljempänä ”Luovutuksensaaja”)

**Kaupan kohde:** Noin 20 208 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala tontista 92-17-105-3.  
Noin 86 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala yleisestä alueesta 92-17-9901-0.  
Noin 95 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala määräalasta 92-17-105-2-M504.  
(jäljempänä yhdessä ”Määräala”)

Tontin 92-17-105-3 määräalalla sijaitsevat rakennukset omistaa Luovutuksensaaja.

Määräala muodostaa korttelin 17105 tontin 12.

Määräala on asemakaavan muutoksessa 002350 osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

### **Kauppakirjan ehdot:**

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

#### **1. KAUPPAHINTA**

1.1 Kauppahinta on kolmemiljoonaa kolmesataakahdeksankymmentätuhatta seitsemänsataakahdeksankymmentäkahdeksan (3 380 788) euroa.

#### **2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS**

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Luovutuksensaajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

#### **3. KIINNITYKSET, RASITUKSET, RASITTEET, MAKSUT JA OIKEUDENKÄYNNIT**

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

3.2 Tonttia 92-17-105-3 rasittaa asianumerolla 766/18.12.1996/7106 vahvistettu erityisen oikeuden kirjaus, vuokraoikeus. Osapuolet toteavat, että Kaupunki luovuttaa asianumerolla 766/23.8.2006/7983 vahvistetusta kiinnityksestä todistukseksi annetun panttikirjan Luovutuksensaajalle kaupantekotilaisuudessa. Luovutuksensaaja kuolettaa tai siirtää muut kiinnitykset kustannuksellaan sekä poistaa edellä mainitun erityisen oikeuden kirjauksen (766/18.12.1996/7106, vuokraoikeus).

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 Luovutuksensaaja.

- 3.4 Kaupan kohteena olevaa Määräalaa koskevia oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyjä, vaatimuksia, hallintomenettelyjä tai erimielisyyksiä ei ole uhkaamassa tai käynnissä.

#### **4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN**

- 4.1 Luovutuksensaaja on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Luovutuksensaaja on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetystä 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, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 5.2 Luovutuksensaaja on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

#### **6. IRTAIMISTO**

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

#### **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. Työn tekemisestä sovitaan erikseen ja puhdistusprosessista ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa Luovutuksensaajan rakennushankkeelle.

#### **8. VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN**

- 8.1 Tonttia 92-17-105-3 koskeva kaupan osapuolten välinen 29.11.1996 allekirjoitettu vuokrasopimus sovitaan päättyväksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

#### **9. MUUT KAUPPAKIRJAN EHDOT**

- 9.1 Muilta osin kauppakirjaan ja osapuolten välisiin oikeuksiin ja velvoitteisiin sovelletaan maakaaren (540/1995) määräyksiä.

### **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 30.6.2020.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 30.6.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen 002350, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. 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.

Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että tällä esisopimuksella ei ole vaikutusta osapuolten väliseen 29.11.1996 allekirjoitettuun maanvuokrasopimukseen. Maanvuokrasopimus päättyy, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu.

Tätä esisopimusta määräälojen kaupasta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Luovutuksensaaajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018

**Vantaan kaupungin**  
puolesta valtakirjalla

---

Heino Pitkänen  
lakimies

**Murata Electronics Oy:n**  
puolesta valtakirjalla

---

x

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Heino Pitkänen Vantaan kaupungin puolesta valtakirjalla ja x Murata Electronics Oy:n puolesta valtakirjalla ovat allekirjoittaneet tämän 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 x. päivänä xkuuta 2018

---

**LIITTEET**

- Liite nro 1: luovutettavat määräalat