

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Asemakaavan muutos 002390, Tammistontie 2.

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. kunnallistekniikan rakentamissopimus, ja
- B. esisopimus määräalan kaupasta.

## TAUSTAA

Sopimusalueena on Tammistontien ja Tammiston kauppätien kulmauksessa sijaitseva alue Tammiston kaupunginosassa. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen. Voimassaolevassa kaavassa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Tontin käyttötarkoitus muuttuu asumiseksi ja kasvattaa rakennusoikeutta ja kerroslukua sekä tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

## A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

### 1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)  
Asematie 7, 01300 Vantaa  
(jäljempänä "Kaupunki")

Rakennusliike Lapti Oy (Y-tunnus: 0788291-5)  
Voudintie 4, 90400 Oulu  
(jäljempänä "Hakija")

### 2. Sopimusalue

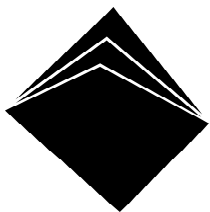
- 2.1 Sopimusalue muodostuu kiinteistöstä 92-50-3-9. Sopimusalue on osoitettu asemakaavamuutoksessa nro 002390 asemakaavassa Tammistontie 2. Tarkempi sopimusalue on ilmoitettu liitekartassa A1.

### 3. Kunnallistekniikan rakentaminen

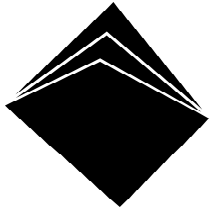
- 3.1 Osapuolet toteavat, että tonttia palveleva kunnallistekniikka on toteutettu.

### 4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Hakija maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 930 603 euroa.

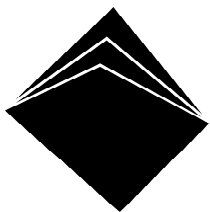


- 
- 4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan Kaupungille yhdessä erässä siten, että se maksetaan välittömästi asemakaavan muutosehdotuksen nro 002390 voimaantulosta.
- 4.3 Maksu suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).
5. Vakuudet
- 5.1 Hakija luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksen suorittamisen vakuudeksi 951 687 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka palautetaan, kun korvaus on suoritettu.
6. Vesihuoltoverkostoon liittyminen
- 6.1 Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset Hakija on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.
7. Asuntojen huoneistotyyppijakauma
- 7.1 Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.
- 7.2 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 euroa/h-m<sup>2</sup> sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.
8. Erimielisyyksien ratkaiseminen
- 8.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.
9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle
- 9.1 Hakija sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakija sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 9.2 Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täyteen. Jos Hakija ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.



## 10. Sopimuksen voimaantulo

- 10.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun xx.xx.xxxx päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002390 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.
- 10.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt asemakaavan muutosehdotusta nro 002390 31.12.2022 mennessä.
- 10.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2022 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002390, 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 valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.
- 10.4 Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minäänlaisia korvausvaatimuksia.



## B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

### B.I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun X.X.XXXX päivätty asemakaavamuutos nro 002390 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002390 31.12.2022 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002390 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

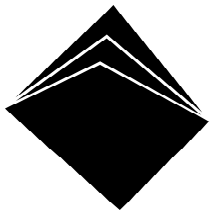
Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tämä sopimus perustuu X.X.XXXX päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 02390. Mikäli asema-kaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

### B.II MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksetekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Myyjä	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki")
Ostaja	Rakennusliike Lapti Oy (Y-tunnus: 0788291-5) Voudintie 4, 90400 Oulu (jäljempänä "Yhtiö")
Kaupun kohde	N. 41 m <sup>2</sup> :n suuruinen määräala yleisestä alueesta 92-50-9901-0 (jäljempänä "Määräala").  Määräala kuuluu asemakaavamuutoksessa 002390 asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).  Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).



---

## Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on 21 084 euroa. Kauppahinta maksetaan tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta.

### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

### 3. Kohteeseen tutustuminen

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

### 4. Asiakirjoihin tutustuminen

- 4.1 Yhtiö on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasisuodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 4.2 Yhtiö on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

### 5. Kiinnitykset ja rasitukset sekä rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

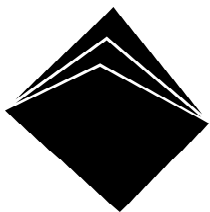
- 5.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan kiinnityksistä ja rasituksista vapaana.
- 5.2 Kaupunki luovuttaa Määräalan rasitteista, käyttöoikeuksista ja käyttörajoituksista vapaana.

### 6. Irtaimisto

- 6.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

### 7. Määräalan 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,



# Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:  
A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus  
B. Esisopimus määräalan kaupasta

x.x.2019  
VD/4823/10.00.01.05/2019

---

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.

## 8. Verot ja maksut

8.1 Määräalaan kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Yhtiö. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

## 9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

9.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

---

Tätä maankäyttösopimusta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x. päivänä xkuuta 2019]

VANTAAN KAUPUNKI

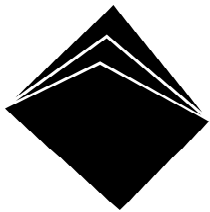
RAKENNUSLIIKE LAPTI OY

---

[allekirjoittajan nimi]  
lakimies, valtuutuksella

---

[allekirjoittajan nimi]  
[allekirjoittajan titteli]



# Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:  
A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus  
B. Esisopimus määräalan kaupasta

x.x.2019  
VD/4823/10.00.01.05/2019

---

## KAUPANVAHVISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että lakimies [juristin nimi] valtuutuksella Vantaan kaupungin puolesta ja [allekirjoittajan nimi] Rakennusliike Lapti Oy:n puolesta kaupungin puolesta ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [x. päivänä xkuuta 2019]

---

## LIITTEET:

Liite A1: Sopimusalue

Liite B1: Kaupan kohde