

# Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

[asian VD-numero]

[päivämäärä]

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaavan muutos nro 002156, 15 Myyrmäki / Kelokuusenmäki (jäljempänä "Asemakaavamuutos").

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

B. Esisopimus määräalojen vaihdosta

## SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kahden asuinkerrostalokorttelin ja pysäköintilaitoksen rakentaminen sekä Myyrmäen Huollon huoltotontin uudistaminen tulevan Luhtitien (nykyisen Uomatien) eteläpuolelle yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle sekä Luhtitien itäosan ja sen ylittävän hiihtosillan rakentaminen yleiskaava 2007 mukaisesti. Kaava edellyttää maakaasuputken siirtoa. Kelokuusenmäen lähivirkistysalue merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi ja alueelle merkitään kaksi liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa. Kortteleihin esitetään asuinrakentamista 17 000 k-m<sup>2</sup>, asumista palvelevalle huoltotoiminnalle 1 500 k-m<sup>2</sup>. Liiketilaa edellytetään 100 k-m<sup>2</sup>.

Myyrmäen Huollon huoltotontti sijoittuu nykyiseen sijaintiin, koska Kelokuusenkujan päästä osoitettu uusi tontti osoittautui rakennuskustannuksiltaan liian kalliiksi. Kaavamuutoksella Myyrmäen Huollon tontin muoto muuttuu ja pinta-ala pienenee, mutta rakennusoikeus kasvaa 500 k-m<sup>2</sup> (1 500 k-m<sup>2</sup>).

## A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

### 1. Osapuolet

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

**Myyrmäen Huolto Oy** (Y-tunnus: 0197024-4)  
PL 33  
01601 Vantaa  
(jäljempänä "Yhtiö")

### 2. Sopimusalue

**2.1** Sopimusalue muodostuu tontista 92-15-685-2 (jäljempänä "Sopimusalue"). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).

### 3. Kunnallistekniikan rakentaminen

**3.1** Osapuolet toteavat, että tonttia 92-15-685-2 palveleva nykyinen kunnallistekniikka on toteutettu. Luhtitien rakentamisen alettua Kaupunki rakentaa tonttia varten väliaikaisen ajoyhteyden. Väliaikainen ajoyhteys poistuu, kun tontin Luhtitien kautta tuleva ajoyhteys on ajoneuvolla ajettavassa kunnossa. Kaupunki uudistaa yhteistyössä HSY:n kanssa asemakaavamuutosalueella olevaa kunnallistekniikkaa. Kunnallistekniikan uudistaminen tapahtuu saman aikaisesti Luhtien rakentamisen kanssa.

### 4. Vesihuoltoverkkoon liittyminen

**4.1** Yhtiö on velvollinen liittämään Sopimusalueella olevat rakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

### 5. Sopimuksen muuttaminen

**5.1** Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen tätä sopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

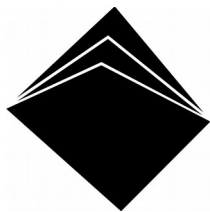
### 6. Erimielisyyksien ratkaiseminen

**6.1** Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

### 7. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

**7.1** Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole luovutushetkellä täytetty. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti kaikista luovutuksista Kaupungille.

**7.2** Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt

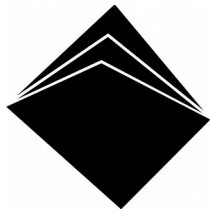


---

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.

## 8. Sopimuksen voimaantulo

- 8.1** Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.
- 8.2** Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.[xxxx] mennessä.
- 8.3** Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.[xxxx] mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.
- 8.4** Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.



## B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

### I LOPULLISEN VAIHDON TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen vaihtokirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.[xxxx] mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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

### II VAIHTOKIRJA

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

#### Vaihdon osapuolet

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

ja

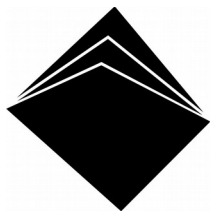
**Myyrmäen Huolto Oy** (Y-tunnus: 0197024-4)  
PL 33  
01601 Vantaa  
(jäljempänä "Yhtiö")

#### Vaihdon kohteet

Kaupunki luovuttaa Yhtiölle noin 455 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan tilasta 92-414-2-104, noin 658 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-15-685-3 ja noin 75 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan yleisestä alueesta 92-15-9901-0, yhteensä noin 1 188 m<sup>2</sup>. Määräalat on osoitettu Asemakaavamuutoksessa asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi 15685 (AH).

Yhtiö luovuttaa Kaupungille noin 1 851 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-15-685-2. Määräala on osoitettu Asemakaavamuutoksessa lähivirkistysalueeksi (VL) ja katualueeksi.

Vaihdon kohteet on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).



## Vaihdon ehdot

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

### 1 Väli raha

- 1 Vaihdesta ei makseta väli rahaa.

### 9. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2 Vaihdon kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

### 2 Verot ja maksut

- 1 Vaihdon kohteiden lohkomiskustannuksista vastaa luovutuksensaaja.
- 2 Vaihdesta menevän varainsiirtoveron maksaa luovutuksensaaja.
- 3 Vaihdon kohteisiin kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa luovutuksensaaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat luovuttajan vastattaviksi.

### 3 Vaaranvastuu

- 1 Vaaranvastuu vaihdon kohteisiin siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

### 4 Kiinnitykset ja rasitukset

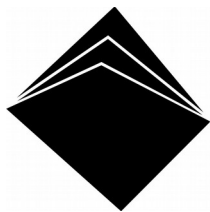
- 1 Rasitustodistuksen mukaan tontteihin 92-15-685-2 ja 92-15-685-3 kohdistuu kiinnityksiä.
- 2 Vaihdon kohteet luovutetaan muista kiinnityksistä ja rasituksista vapaana.

### 10. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 10.1 Vaihdon kohteisiin kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteista.
- 10.2 Vaihdot kohteilla sijaitsevat johdot ja putket ilmenevät johtokartasta, johon vaihdon osapuolet ovat tutustuneet.

### 5 Kohteeseen tutustuminen

- 10.3 Vaihdon osapuolet ovat tarkastaneet saamansa alueet ja niiden rajat sekä tutustunut alueiden maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja vaihdon kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.



- 10.4 Luovutuksensaaja vastaa rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista

## 6 Asiakirjoihin tutustuminen

- 10.5 Vaihdon osapuolet ovat tutustuneet vaihdon kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

- 10.6 Osapuolet ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

## 7 Irtaimisto

- 1 Tätä vaihtoa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän vaihdon yhteydessä tehty eri sopimusta.

## 8 Vaihdon kohteiden maaperä

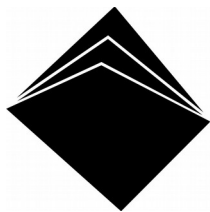
- 1 Osapuolten tietojen mukaan vaihdon kohteilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

- 2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, luovutuksensaaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa pilaantuneiden maanainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

## 9 Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[lopullisen vaihtokirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



# Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS  
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

[asian VD-numero]  
[päivämäärä]

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen vaihdosta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Myyrmäen Huolto Oy:lle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2019

**VANTAAN KAUPUNKI**

**MYYRMÄEN HUOLTO OY**

[Nimi]

[Nimi]

## Liitteet

Liite A1 Sopimusalue  
Liite B1 Vaihdon kohteet

## KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [x] Vantaan kaupungin puolesta ja [x] Myyrmäen Huolto Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalojen vaihdosta 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 [x]kuuta 2019