

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Asemakaavamuutos nro 002196, päivätty [xx.xx.xxxx], Manttaalitie, Veromies.

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

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

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

SL Rakennuttaja Oy, perustettavan yhtiön lukuun on hakenut Manttaalitien ja Pyhtäänkorventien kulmauksessa olevan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Kaavamuutoksesta johtuen tontilla oleva vesihuoltoverkosto täytyy siirtää pois tontilta ennen tontin rakentamisen alkamista. Johtosiirto aiheuttaa Manttaalitien uudelleen rakentamisen.

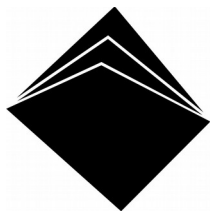
Tulevien kerrostalokortteleiden ja Manttaalitien väliin rakennetaan Pytinojanpuisto. Puistossa muutetaan Pytiojan poikkileikkausta ja rakennetaan puistokäytäviä. Osa Manttaalitien länsipuolella olevaa jalkakäytävää muuttuu puistokäytäväksi.

SL Rakennuttaja Oy, perustettavan yhtiön lukuun omistaman teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen nykyinen kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 6031 k-m². Asemakaavamuutoksen nro 002196 myötä yhtiön omistaman asemakaavamuutosalueen uusi rakennusoikeuden määrä on 17 560 k-m².

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen nro 002196 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

VASTUU SOPIMUKSEN VELVOITTEISTA

SL Rakennuttaja Oy vastaa kaikista tämän sopimuskokonaisuuden velvoitteista yhteisvastuullisesti perustettavan yhtiön kanssa.



KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä "Kaupunki")

SL Rakennuttaja Oy (Y-tunnus: 1980228-1), perustettavan yhtiön lukuun

Manttaalitie 12

01530 Vantaa

(jäljempänä "Yhtiö")

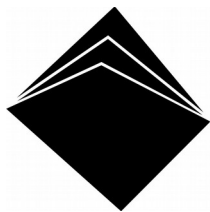
2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu Yhtiön omistamasta tontista 92-52-308-11, Kaupungin omistamasta tontista 92-52-308-5 ja yksityisen maanomistajan omistamasta tontista 92-52-308-10. Kaupunki tekee erillisen maankäyttösopimuksen tontin 92-52-308-11 omistajan kanssa. Sopimusalue on ilmoitettu liitekartassa A1.
- 2.2 Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavamuutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

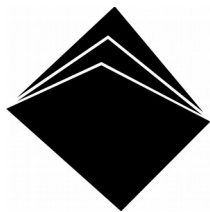
3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavamuutoksen nro 002196 mukaisesti edellyttää Pytinojanpuiston rakentamista ja HSY:n vesihuoltoverkoston siirtoa sekä Manttaalitien uudelleen rakentamista. Kerrostalokortteleiden rakentamista ei voida aloittaa ennen HSY:n putkien siirtoa. Kaupunki toteuttaa yhteistyössä HSY:n kanssa edellä mainitut seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:
- Asemakaavamuutoksen nro 002196 tultua voimaan, Yhtiö pyytää kirjallisesti rakennuspäälliköltä Pytinojanpuiston rakentamista ja Manttaalitien uudelleen rakentamista.
 - Kaupunki rakentaa Pytinojanpuiston ja uudelleen rakentaa Manttaalitien 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien.
 - Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavan tontin viimeistelytöiden kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin



- 4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **3 301 230 euroa**.
- 4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan Kaupungille kolmessa erässä siten, että
- 1. maksuerä - 1 100 410 euroa** maksetaan välittömästi asemakaavamuutoksen nro 002196 voimaantulosta
 - 2. maksuerä - 1 100 410 euroa** maksetaan kahdentoista (12) kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002196 voimaantulosta.
 - 3. maksuerä - 1 100 410 euroa** maksetaan kahdenkymmenen (24) kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002196 voimaantulosta.
- 4.3 Maksut suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan (maksuehto 14 pv netto).
- 5. Vakuudet**
- 5.1 Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksen suorittamisen vakuudeksi **3 301 230 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka palautetaan, kun korvaus on suoritettu.
- 6. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma**
- 6.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja vähintään 30 % on toteutettava ARA-tuotantona. ARA-tuotannosta 20 % on oltava pitkän korkotuen kohteita ja 10 % asumisoikeusasuntoja tai lyhyen korkotuen kohteita.
- 6.2 Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kappalemäärä) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden.
- 6.3 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa tai huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².
- 6.4 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien ja kolmioiden sekä suurempien asuntojen määrän alittavien



huoneistoneeliöiden osalta.

7. Vesihuoltoverkkoon liittyminen

- 7.1 Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

8. Sopimuksen muuttaminen

- 8.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

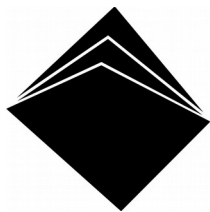
- 9.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

10. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 10.1 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.
- 10.2 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.

11. Sopimuksen voimaantulo

- 11.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutos nro 002196 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.
- 11.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002196 31.12.2022 mennessä.
- 11.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2022 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002196, 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, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.
- 11.4 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia



minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki ja SL Rakennuttaja Oy, perustettavan yhtiön lukuun tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehtoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

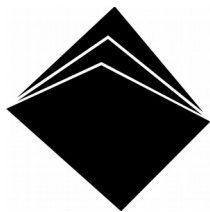
Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002196 on tullut voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

1 Osapuolet

Luovuttaja	SL Rakennuttaja Oy (Y-tunnus: 1980228-1), perustettavan yhtiön lukuun Manttaalitie 12 01530 Vantaa (jäljempänä "Yhtiö")
Luovutuksensaaja	Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki")
Luovutuksen kohde	Noin 1 465 m ² suuruinen määräala Vantaan kaupungissa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-308-11 (jäljempänä "Määräala"). Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002196 osoitettu puistoalueeksi (VP). Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.
Luovutuskirjan ehdot	Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

12. Luovutushinta



12.1 Luovutus on vastikkeeton.

13. Omistus- ja hallintaoikeus

13.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

14. Kiinnitykset, rasitukset, rasitteet ja maksut

14.1 Yhtiö luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista vapaana.

14.2 Yhtiön ei tarvitse poistaa johtokartasta ilmeneviä määräalalla sijaitsevia putkia ja johtoja. Yhtiö luovuttaa Määräalan muista rasitteista vapaana.

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

15. Kohteeseen tutustuminen

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

16. Asiakirjoihin tutustuminen

16.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

16.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

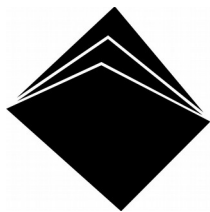
17. Irtaimisto

17.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

18. Maaperä

18.1 Yhtiön tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

18.2 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.



B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1 Esisopimuksen voimaantulo

- 18.3 Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.
- 18.4 Esisopimus lakkaa olemasta voimassa
- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu, tai
 - jos luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2022.
- 18.5 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2022 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002196, 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.
- 18.6 Kumpikaan Osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia, jos esisopimus lakkaa olemasta voimassa

19. Esisopimuksen velvoitteiden siirto kolmansille

- 19.1 Osapuolet sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.
- 19.2 Jos osapuolet eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Osapuolet vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

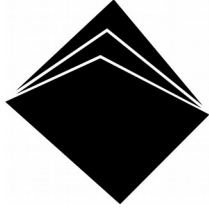
[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Tätä maankäyttösopimusta, joka sisältää kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi SL Rakennuttaja Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun, yksi Vantaan kaupungille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x. päivänä xkuuta 20xx]

VANTAAN KAUPUNKI

[nimi]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, JA
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄLAN LUOVUTUKSESTA

[asian VD-numero]

[päivämäärä]

SL RAKENNUTTAJA OY,
PERUSTETTAVAN YHTIÖN LUKUUN

[nimi]

Liitteet:

Liite A1 Sopimusalue
Liite B1 Luovutettava määräala

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että [nimi] Vantaan kaupungin puolesta ja [nimi] SL Rakennuttaja Oy: n puolesta perustettavan yhtiön lukuun ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [x. päivänä xkuuta 20xx]

[nimi]