

---

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

### TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavamuutos 002357 koskee osaa korttelista 52250 kaupunginosassa 52, Veromies. Asemakaavalla muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle suunnitellaan asumista, jonka keskipisteenä on Pytinoja ja sen ympärillä oleva viheralue vesistöineen, puineen ja istutuksineen. Olemassa oleva luonto säilytetään. Pytinojan varrelle suunnitellaan ulkoilureittiä ja oleskelupaikkoja sekä siltaa vesistön yli. Asuminen on mittakaavaltaan alueen hienoon luontoon ja nykyiseen rakennuskantaan yhteensopivaa.

Alueelle suunnitellaan lisäksi 3-kerroksinen asumista palveleva pysäköintitalo. Alueelle on suunnitteilla rakentaa noin 23 000 uutta asuinkerrosneliömetriä. Toteutuessaan tämä mahdollistaisi noin 470 uuden asukkaan muuttamisen alueelle. Pytinojan länsipuolella sijaitsee kaksi vuonna 1974 rakennettua teollisuuden tuotantorakennusta. Alueen pohjoislaidassa sijaitsee vuosina 1962 ja 1986 rakennetut kauppavarastot. Alueen eteläosassa sijaitsee vuonna 1966 rakennettu teollisuusrakennus. Lisäksi alueella on matala varasto ja vuonna 1960 rakennettu pieni asuinrakennus. Nämä on tarkoitus purkaa, ja tilalle rakennetaan uusia asuinkerrostaloja.

Asemakaavamuutosalueen korttelialueiden maanomistus on jakautunut neljälle eri maanomistajalle. **Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19** omistaa kaavamuutosalueella kiinteistön 92-407-10-50, joka muodostaa sopimusalueen. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavamuutokseen liittyen **Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19** sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määrään kaupasta varmistetaan kaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19:n kaavamuutosalueella omistamat asuinkerrostalojen korttelialueiden osat hinnoiteltuna ARA:n määrittelemän tämän hetken enimmäistonttihinnan mukaan.

## A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

### 1. Osapuolet

**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

**Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19** (Y-tunnus: 0950346-4)

Pyhtäänkorventie 19

01530 Vantaa

(jäljempänä ”**Yhtiö**”)

### 2. Tarkoitus

- 2.1** Yhtiö sopimusalueen omistajana ja Kaupunki sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, jäljempänä ”**MRL**”) 12a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

### 3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1** Osapuolet toteavat, että kunnallistekniikka on toteutettu. Kaupunki suunnittelee, rakentaa ja kunnossapitää puistoalueelle Pytinojan ylittävän uuden kevyen liikenteen sillan puistopolkuineen. Kaupungin tiedossa on, että HSY tulee lähivuosina saneeraamaan Pyhtäänpolun itäpuolella sijaitsevat päävesijohdon ja -viemärin, jotka on molemmat rakennettu vuonna 1964. Sillan rakennustyöt sovitetaan em. saneeraustyön toteutusaikatauluun.

### 4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1** Yhtiö maksaa Kaupungille MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **439 155 euroa**.
- 4.2** Yhtiö kuittaa koko kustannuksen korvauksen luovuttamalla Kaupungille määräalan omistamastaan kiinteistöstä tämän sopimuksen kohdan B mukaisesti.

### 5. Vesihuoltoverkoston liittyminen

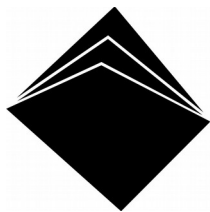
- 5.1** Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

### 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 vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista 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 asemakaavamuutosehdotus nro 002357 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.
- 8.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt asemakaavamuutosehdotusta nro 02357 31.12.2021 mennessä.
- 8.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutosehdotuksen nro 002357, 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.
- 8.4 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.
- 8.5 Tämä sopimus perustuu x.x.xxxx päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 02357. Mikäli asemakaava 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. ESISOPIMUS KIIINTEISTÖN KAUPASTA

### B.I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002357 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002357 31.12.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002357 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

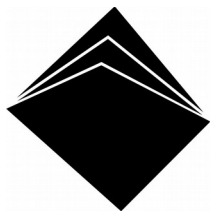
Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tämä sopimus perustuu x.x.xxxx päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 02357. Mikäli asemakaava 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.

### C.II KIIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

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

<b>Myyjä</b>	<b>Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19</b> (Y-tunnus: 0950346-4) Pyhtäänkorventie 19 01530 Vantaa (jäljempänä "Yhtiö")
<b>Ostaja</b>	<b>Vantaan kaupunki</b> (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki")
<b>Kaupun kohde</b>	Noin 2 920 m <sup>2</sup> :n suuruinen tila 92-407-10-50 (jäljempänä "Kiinteistö"). Kiinteistöllä sijaitsee Yhtiön omistamia rakennuksia sekä muuta irtainta omaisuutta.  Kiinteistö on asemakaavamuutoksessa 002357 osa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).



Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

## Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1 Kauppahinta

8.6 Kauppahinta on **1 362 449 euroa**. Kauppahinnasta 439 155 euroa kuitataan Yhtiön Kaupungille maksamasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Kaupunki maksaa loppukauppahinnan **923 295 euroa** Yhtiölle kaupantekopäivänä.

### 9. Omistus- ja hallintaoikeus

9.1 Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

### 10. Kohteeseen tutustuminen

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

### 11. Asiakirjoihin tutustuminen

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

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

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

12.1 Kiinteistöön kohdistuu rasiustodistuksen mukaan useita kiinnityksiä. Yhtiö luovuttaa Kiinteistön kiinnityksistä ja rasituksista vapaana.

12.2 Yhtiö luovuttaa Kiinteistön rasitteista, käyttöoikeuksista ja käyttörajoituksista vapaana.

### 13. Irtaimisto

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

### 14. Määräalan maaperä

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

14.2 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.

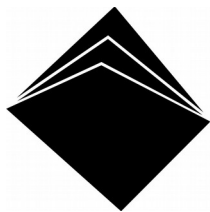
## 15. Muita ehtoja

- 15.1** Kiinteistöön kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Yhtiön vastattaviksi.
- 15.2** Kiinteistöllä sijaitsee rakennuksia ja muuta irtainta omaisuutta, jotka Yhtiö purkaa kustannuksellaan kaupantekohetkeen mennessä. Mikäli rakennuksia ei ole purettu kaupantekohetkeen mennessä, Kaupunki pidättää loppukauppahinnasta 20 % siihen asti, kunnes rakennukset on purettu ja irtain omaisuus poistettu.

## 16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

*[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]*



# Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:  
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS  
B. ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

[päivämäärä]  
[asian VD-numero]

---

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön kaupasta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x. päivänä xkuuta 20xx]

**VANTAAN KAUPUNKI**

**KIINTEISTÖ OY PYHTÄÄNKORVETIE 19**

---

[allekirjoittajan nimi]  
lakimies, valtuutuksella

---

[allekirjoittajan nimi]  
[allekirjoittajan titteli]

## Liitteet

Liite A1 Sopimusalue  
Liite B1 Kaupan kohde

## KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [nimi] Kiinteistö Oy Pyhtäänkorventie 19:n puolesta myyjänä ja lakimies [nimi] valtuutuksella Vantaan kaupungin puolesta ostajana 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 20xx]

---