

**MAANKÄYTTÖSSOPIMUS/A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/  
Asemakaavan muutos nro 002260, kaupunginosa 52, Veromies**

**Kiinteistö Oy Vantaan Robert Huberin tie 3** on hakenut asemakaavan muutosta Veromiehen (52.) kaupunginosassa omistamalleen kiinteistölle 92-52-125-1 (jäljempänä sopimusalue). Sopimusalue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa nro 001730 toimistorakennusten korttelialueeksi (KT), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 5967 k-m<sup>2</sup>. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002260 (jäljempänä asemakaavamuutos) sopimusalueelle on osoitettu 8000 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistorakennusten (K) rakennusoikeutta. Alueelle saa sijoittaa hotelli- ja hostetellitoimintaa korkeintaan 75 % kokonaisrakennusoikeudesta. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta yhteensä 2033 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavamuutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Robert Huberin tie 3 ovat neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksilla määräalojen vaihdoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

## **A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS**

### **1. OSAPUOLET**

- 1.1 **Vantaan kaupunki**  
Asematie 7, 01300 Vantaa  
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **Kiinteistö Oy Vantaan Robert Huberin tie 3 (Y: 2076924-7)**  
c/o Fisso Oy, Töölönlahdenkatu 3 B, 00100 Helsinki  
(jäljempänä Yhtiö)

### **2. TARKOITUS**

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosalueella palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

### **3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN**

Osapuolet toteavat, että sopimusalueella palveleva kunnallistekniikka on jo pääosin toteutettu. Asemakaavamuutokseen liittyen Kaupunki tulee rakentamaan kevyen liikenteen yhteyksiä Äyritielle, Robert Huberin tielle ja Perintötielle. Kaupunki pyrkii toteuttamaan kevyen liikenteen yhteyksien rakentamistyöt asemakaavamuutosalueen muun rakentamisen edistymisen mukaisesti.

### **4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN**

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 193 140 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavan muutosehdotuksen nro 002260 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä 193140 euron suuruisen kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Kaupungin tulee vapauttaa vakuus välittömästi tämän sopimuksen velvoitteiden tultua hyväksytysti vastaanotetuksi tai mikäli sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

## **5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN**

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

## **6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN**

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

## **7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN**

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan kärjäoikeudessa.

## **8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE**

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.

Yhtiöt 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.

## **9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO**

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutosehdotus nro 002260 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutosehdotus nro 002260 ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002260, 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 sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

## B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Kiinteistö Oy Vantaan Robert Huberin tie 3 (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

### I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002260 on tullut voimaan.

### II LUOVUTUSKIRJA

#### Luovuttaja:

**Kiinteistö Oy Vantaan Robert Huberin tie 3**  
(Y: 2076924-7),  
c/o Fisso Oy  
Töölönlahdenkatu 3 B  
00100 Helsinki  
(jäljempänä **Yhtiö**).

#### Luovutuksen saaja:

**Vantaan kaupunki**  
Asematie 7, 01300 Vantaa  
(jäljempänä Kaupunki).

#### Luovutuksen kohde:

Vantaan kaupungin 52. kaupunginosan (Veromies) korttelin 125 tontista nro 1 (kiinteistötunnus 92- 52-125-1) n. 194 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala (jäljempänä Määräala). Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Määräala on asemakaavamuutoksen nro 002260 mukaista katualuetta.

#### Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

### 1. LUOVUTUSHINTA

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

### 2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

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

### 3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

- 3.1 Yhtiö luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.
- Tonttia 92- 52-125-1 rasittaa 11.12.2006 vahvistettu kiinnitys.
- Yhtiö suostuu siihen, että Kaupunki poistaa edellä mainitun kiinnityksen Kaupungille luovutettavalta Määräalalta ja luovuttaa Kaupungille luovutuskirjan allekirjoitustilaisuudessa sellaiset asiakirjat (panttikirjan tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnityksen poistaa.
- 3.2 Yhtiö vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

### 4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

- 4.1 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.

### 5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Kaupunki on tutustunut saamaansa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

### 6. IRTAIMISTO JA RAKENNUKSET

- 6.1 Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

Tätä luovutuskirjaa on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kiinteistö Oy Vantaan Robert Huberin tie 3lle , yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

## III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

### 1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttyvät 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002260, 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 sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

## 2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

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.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kiinteistö Oy Vantaan Robert Huberin tie 3:lle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla \_\_. päivänä \_\_\_\_kuuta 201\_\_

**Vantaan kaupungin**  
puolesta valtakirjalla

---

Kai Ketelimäki  
kiinteistöpäällikkö

**Kiinteistö Oy Vantaan Robert Huberin tie 3:n**  
puolesta

---

xxx  
xxxxx

Kaupanvahvistajan todistus

**LIITE** - Liite nro 1: sopimusalue