

# Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:  
A KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS  
B ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

[päivämäärä]

[VD-numero]

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaavan muutos nro 002284 (jäljempänä "Asemakaavamuutos").

Sopimus perustuu Vantaan [pääöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [pääösnumero].

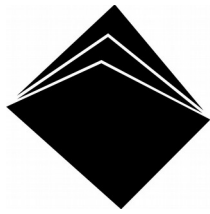
Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

## SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisen liikerakennuksen purku ja korttelin 12153 rakentaminen tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), johon sijoittuu 6-8-kerroksisia kerrostaloja 17 800 k-m<sup>2</sup>, noin 330 asuntoa sekä kivijalkaliiketiloihin yhteensä 700 k-m<sup>2</sup> Lammaslammentien ja Pähkinärinteentien risteykseen. Korttelin piha esitetään asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH) ja korttelin pohjoisosa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), johon sijoittuu viisikerroksinen pysäköintitalo noin 225 autolle.

Nykyinen liikerakennus puretaan ja kaupungin omistamalla maalla sijaitsevat kuorma-autojen pysäköintipaikka ja taksitolppa poistuvat Pähkinäsärkijän varrelta. Vantaan energian lämpövoimala on jo purettu korttelin pohjoisosista. Korttelin maanomistajia ovat Vantaan Energia Oy, Veikko Laine Oy sekä Vantaan kaupunki. Asemakaava muutoksen mukainen rakennusoikeus on jaettu maanomistajien kesken kaava-alueen maanomistuksen suhteessa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta laskettaessa.



## A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

### 1. Osapuolet

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

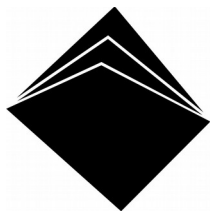
**Veikko Laine Oy** (Y-tunnus: 0110592-0)  
Hermannin rantatie 22  
00580 Helsinki  
(jäljempänä "**Yhtiö**")

### 2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu [sopimusalueen määrittely] jäljempänä ("**Sopimusalue**"). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Yhtiön kanssa.
- 2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

### 3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Sopimusalueen Asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää kevyen liikenteen väylän rakentamista Pähkinärinteentien itäpuolelle. Kevyen liikenteen väylän ja korttelialueen välinen korkoero tulee ratkaista ilman tukimuureja ja pitkiä luiskia. Luiskat voivat kuitenkin ulottua korttelialueelle, jos kevyen liikenteen väylä rakennetaan ennen rakennuksia tai piha-alueita. Asemakaavamuutoksessa Lammaslammentien varteen ja Pähkinärinteentien eteläpäätyyn rakennetaan kadunvarsipysäköintipaikkoja. Kaupunki toteuttaa edellä mainitut rakenteet liikennöinnin mahdollistavaan tasoon sekä kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuollon rakentamisesta Lammaslammentien ja Pähkinänsärkijän katualueille.
- 3.2 Asemakaavamuutosalueen rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:
- Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, Yhtiö pyytää kirjallisesti rakennuspäälliköltä kohdassa 3.1 mainittujen rakentamista. Kaupunki rakentaa edellä mainitut 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien.
  - Alueen viimeistelytyöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytyöiden kanssa.



## 4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 607 670 euroa**.
- 4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eräännyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kahdessa erässä siten, että
- 1. erä määrältään **500 000 euroa** eräännyy välittömästi Asemakaavamuutoksen voimaantullessa ja
  - 2. erä määrältään **1 107 670 euroa** eräännyy 7 kuukauden kuluttua Asemakaavamuutoksen voimaan tulon jälkeen.
- 4.3 Maksut suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan (maksuehto 14 pv netto).

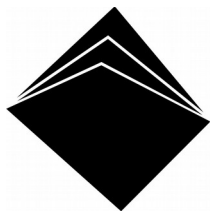
## 5. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

- 5.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- 5.2 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona.
- 5.3 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m<sup>2</sup>.
- 5.4 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä asuinrakennusta kohden ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja asuinrakennusta kohden. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun.
- 5.5 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sallittujen yksiöiden määrän (kpl) ylittävien ja sallittujen kolmioiden tai suurempien asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta asuntojen osalta.

## 6. Vakuudet

- 6.1 Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **1 607 670 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

## 7. Vesihuoltoverkkoon liittyminen



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

## 8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

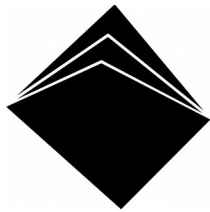
- 8.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## 9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 9.1 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.
- 9.2 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.

## 10. Sopimuksen voimaantulo

- 10.1 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.
- 10.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2022 mennessä.
- 10.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2022 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.
- 10.4 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.



## B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

### I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen määräalan luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavamuutosta 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 31.12.2022 mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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

### II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

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

#### Luovuttaja

**Veikko Laine Oy** (Y-tunnus: 0110592-0)  
Hermannin rantatie 22  
00580 Helsinki  
(jäljempänä "Luovuttaja")

#### Luovutuksensaaja

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

#### Luovutuksen kohde

Noin 0,5 m<sup>2</sup>:n suuruinen Vantaan kaupungin Hämeenkyllän kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-12-153-6 (jäljempänä "Määräala").

Määräala on osoitettu Asemakaavamuutoksessa katualueeksi.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

#### Luovutuskirjan ehdot

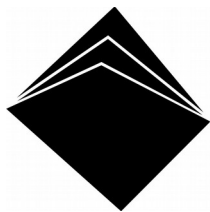
Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

#### 1 Luovutushinta

10.5

Luovutus on vastikkeeton.

## 11. Omistus- ja hallintaoikeus



- 11.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

## 12. Verot ja maksut

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

## 13. Kiinnitykset ja rasiukset

- 13.1 Rasiustodistuksen mukaan kiinteistöön 92-12-153-6 kohdistuu kiinnityksiä. Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

## 14. Rasiitit, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 14.1 Määräalaan kohdistuvat rasiitit, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

## 15. Kohteeseen tutustuminen

- 15.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan ja sen 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

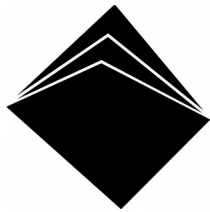
- 16.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset ja johtokartta.
- 16.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

## 17. Irtaimisto

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

## 18. Maaperä ja jätteet

- 18.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista eikä Määräalalla ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.



# Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

A KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

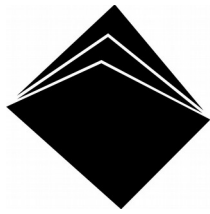
B ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

[päävämmäärä]

[VD-numero]

---

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



# Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:  
A KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS  
B ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

[päävämäärä]

[VD-numero]

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2020

VANTAA KAUPUNKI

VEIKKO LAINE OY

[Nimi]

[Nimi]

## Liitteet

|          |                                    |
|----------|------------------------------------|
| Liite A1 | Sopimusalue                        |
| Liite B1 | Kartta luovutettavasta määräalasta |

## KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [x] Vantaan kaupungin puolesta ja [x] Veikko Laine Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalan luovutuksesta 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 2020