

# MAANKÄYTTÖSOPIMUS / A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

## Asemakaava nro 412000 ja tonttijako, 41.Viinikkala / Katriinantie 3

Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy on hakenut asemakaavaa Viinikkalan kaupunginosassa omistamalleen kiinteistölle 92-424-2-5 (jäljempänä sopimusalue), joka sijaitsee Suokalliontien eteläpuolella rajoittuen Katriinantiehen sen itäpuolella. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaava nro 412000 käsittää osan korttelia 41101, joka on jäänyt aiemman asemakaavoituksen ulkopuolelle. Asemakaavalla sopimusalueesta sekä sen eteläpuolisesta Vantaan kaupungin omistuksessa olevasta alueesta muodostetaan yhtenäinen tontti. Kaavoitettava alue täydentää jo aiemmin kaavoitettua laajaa korttelia. Alueella kaavoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta 5600 k-m<sup>2</sup> enintään kahteen kerrokseen. Samalla kaavoitetaan puuttuva osa Katriinantien katualuetta.

Asemakaavaan liittyen Vantaan kaupunki ja Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määrääalan kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen

## A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

### 1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**  
Asematie 7, 01300 Vantaa  
(jäljempänä "Kaupunki")
- 1.2 **Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy** (Y-tunnus 0845198-1)  
Rantamänniköntie 6, 90410 Oulu  
(jäljempänä "Yhtiö")

### 2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää uuden vesijohdon ja jätevesiviemärin rakentamista. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon toteuttamisesta siten, että asemakaavan nro 412000 tultua voimaan ja Met-Sola Oy:n esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispyyntöä, edellä mainitut vesihuoltolinjat rakennetaan 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista tai HSY:stä riippumattomasta syystä

### 3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 259 632 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti Asemakaavan nro 412000 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä 259 632 euron omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Yhtiölle, kun edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 8 mukaisesti raukeaa.

#### 4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon 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.

#### 5. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

#### 6. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

#### 7. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusalueetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

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 JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen,
- asemakaava nro 412000 on tullut voimaan.

Molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun edellä mainitut edellytykset ovat täyttyneet.

Tämä sopimus ei tule voimaan, mikäli kaupunginvaltuusto ei ole 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavaa nro 412000

Tämä sopimus ei tule voimaan, mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt asemakaavasta nro 412000 tehdyn valituksen.

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

#### B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täytyessä kohdan B.II sisältöisen kauppakirjan ja noudattamaan kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

## B.I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYS

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava nro 412000 on tullut voimaan.

## B.II KAUPPAKIRJA

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Myyjä</b>        | <b>Vantaan kaupunki</b> (Y-tunnus 0124610-9)<br>Asematie 7, 01300 Vantaa<br>(jäljempänä "Kaupunki")                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Ostaja</b>       | <b>Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy</b> (Y-tunnus 0845198-1)<br>Rantamänniköntie 6, 90410 Oulu<br>(jäljempänä "Yhtiö")                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Kaupan kohde</b> | Noin 2 877 m <sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteistöstä 92-424-2-74. Määräala on osa asemakaavan nro 421000 ja tonttijaon mukaista tonttia 92-41-101-1.<br><br>Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa nro 412000 osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).<br><br>Määräala on esitetty liitteessä B1. |

## Kaupan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1. Kauppahinta

Kauppahinta on **216 377 euroa**. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

### 3. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja vastaa rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

### 4. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

## **5. Verot ja maksut**

Kaupan kohteen lohkomiskustannuksista vastaa Ostaja.

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

Kaupan kohteeseen kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena ovat omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungille.

## **6. Vaaranvastuu**

Vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

## **7. Kiinnitykset ja rasitukset**

Kaupan kohde luovutetaan kiinnityksistä ja niihin verrattavista rasituksista vapaana. Rasitustodistuksen mukaan kaupan kohteeseen ei ole vahvistettu kiinnityksiä tai niihin verrattavia rasituksia.

## **8. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset**

Kaupan kohteella sijaitsevat johdot ja putket ilmenevät johtokartasta, johon Ostaja on tutustunut.

Kaupan kohteeseen kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

## **9. Irtaimisto**

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

## **10. Kaupan kohteen maaperä**

Kaupungin tietojen mukaan kaupan kohteella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

## **B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT**

### **1. Esisopimuksen voimassaolo**

Lopullinen kauppakirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- asemakaava nro 412000 on tullut voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai

- kaupunginvaltuusto ei ole 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavaa nro 412000.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt asemakaavasta nro 412000 tehdyn valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

Tätä maankäyttösopimusta ja esisopimusta määräalan kaupasta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018

**Vantaan kaupungin**  
puolesta valtakirjalla

---

Heino Pitkänen  
lakimies

**Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy:n**  
puolesta valtakirjalla

---

x

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Heino Pitkänen valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ja x valtakirjalla Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen määräalan kaupasta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018

---

**LIITTEET**

- Liite A1: sopimusalue
- Liite B1: kaupan kohde