

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (A), ESISOPIMUS KIINTEISTÖN- JA MÄÄRÄALAN VAIHDOSTA (B) / VANHA SAHATIE 16, 18, 20 JA SUOPURSUNTIE 1
Asemakaavan muutos nro 002354, kaupunginosa 60 Hiekkaharju

TAUSTAA

Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu on hakenut asemakaavan muutosta, kaupunginosassa 60 Hiekkaharju, omistamilleen kiinteistöille 92-421-6-236, 92-60-47-8 ja 92-60-47-7. Vantaan kaupunki omistaa osan kaavamuuotosalueesta, kiinteistön 92-421-6-235. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 600100 "Hiekkaharju" (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.1979 ja vahvistettu sisäasiainministeriössä 9.1.1980) kiinteistöt 92-421-6-236 ja 92-421-6-235 on osoitettu lasten leikkipuistoksi rakennettavaksi puistoalueeksi (VK/PLE) sekä kiinteistöt 92-60-47-8 ja 92-60-47-7 on osoitettu asuntorakennusten korttelialueeksi (A¹⁶).

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöjen pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat omistajittain alle olevan taulukon mukaiset.

Omistaja	Kiinteistö	Käyttö-tarkoitus	pinta-ala (m ²)	rakennus-oikeus (k-m ²)	käytetty rakennus-oikeus (k-m ²)
Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu					
	92-421-6-236	VK (PLE)	1.281	0	132
	92-60-47-8	A ¹⁶	1.100	275	99
	92-60-47-7	A ¹⁶	1.098	275	105
Vantaan kaupunki					
	92-421-6-235	VK (PLE)	1.004	0	0

Asemakaavan muutos ehdotuksessa nro 002354 em. alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi (pp). AK-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 3.710 k-m². Sopimusalueelle on tarkoituksena rakentaa 3 asuinkerrostalorakennusta.

Asemakaavan muutos ehdotuksen nro 002354 mukainen uusi rakennusoikeus jakautuu omistajien kesken omistamiensa pinta-alojen suhteessa, eli kaupunki 1004/4483 osaa (n. 22,4 %) ja Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu 3479/4483 osaa (n. 77,6 %).

Asemakaavamuutosehdotus nro 002354 ja sopimusalue on ohjeellisesti esitetty liitteessä A1 Kartta sopimusalueesta.

Asemakaavamuutokseen liittyen Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistöjen 92-421-6-236, 92-60-47-8 ja 92-60-47-7 omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Sahatien Kruunun osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

Esisopimuksella kiinteistön- ja määräalanvaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu saa omistukseensa asemakaavamuutoksen mukaiset asuinrakennusten korttelialueiden tontit ja Kaupunki saa omistukseensa katualueen.

Sopimuskokonaisuuden sisältö

Tämä sopimuskokonaisuus käsittää sopimuksen:

- A. Maankäyttösopimus kaupungin ja Kiinteistö Oy Sahatien Kruunun kesken koko kaavamuutosalueesta
- B. Esisopimus kiinteistön- ja määräalan vaihdosta, jolla kaupunki luovuttaa tilan 92-421-6-235 Kiinteistö Oy Sahatien Kruunulle ja Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu luovuttaa kaupungille määräalan tilasta 92-421-6-236. Määräala koskee kaavamuutoksella jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi (pp) muuttuvaa nykyistä lasten leikkipuistoksi rakennettavaa puistoaluetta (VK/PLE).

A. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1 OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).
- 1.2 **Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu**, (y-tunnus: 2640836-2)
c/o Aatsto LakimiesCom
Äyritie 8, 01510 Vantaa
(jäljempänä **Yhtiö**)
- 1.3 **SSA Group Oy**, (y-tunnus: 2510722-6)
Äyritie 8, 01510 Vantaa
(jäljempänä **Yhtiö**)

Jäljempänä yhdessä **Osapuolet**.

Suhteessa Kaupunkiin vastaavat Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu ja SSA Group Oy tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista yhteisvastuullisesti.

2 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Asemakaavan muutokseen nro 002354 liittyen Kaupunki ja Yhtiö sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosalueella palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3 SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää asemakaavamuutoksen nro 002354 alueen, joka muodostuu Yhtiön omistamista kiinteistöistä 92-421-6-236, 92-60-47-8 ja 92-60-47-7 sekä Vantaan kaupunki omistamasta kiinteistöstä 92-421-6-235.

Sopimusalue on ohjeellisesti esitetty liitteessä A1 Kartta sopimusalueesta.

4 KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusalueella palveleva kunnallistekniikka on pääosin rakennettu.

Uusi kevyen liikenteen väylä ja hulevesiviemärin siirto

Sopimusalueella Pursupuistossa sijaitsee kivituhkapintainen kevyenliikenteenväylä, joka palvelee pohjois-eteläsuuntaisena osana reittiä Hiekkaharjuntien ja Vanhan Sahatien välillä. Kevyenliikenteenväylä joudutaan siirtämään rakennushankkeen vuoksi uuteen sijaintiin. Uusi sijainti on korttelin länsireunassa nykyisen Ailakkipolun jatkeena Suopursuntielle saakka.

Toteutuksen lähtökohtana on, että koko talonrakennushankkeen ajan on oltava käytössä nykyistä hulevesiviemäriä vastaava hulevesiviemäri sekä nykyistä kevyenliikenteen yhteyttä vastaava kulkukelpoinen kevyenliikenteen yhteys.

Kevyenliikenteenväylä toteutetaan vaiheittain seuraavasti.

- **Vaihe 1 - Talonrakennusvaihe, nykyisen hulevesiviemärin siirto ja väliaikainen kevyenliikenteenväylä:**
Yhtiö toteuttaa hulevesiviemärin siirron, katso sopimuksen kohta 6 Johtosiirrot. Hulevesiviemärin siirron yhteydessä Yhtiö toteuttaa myös väliaikaisen kevyenliikenteen yhteyden uuden hulevesiviemärin kohdalle. Väliaikainen kevyenliikenteen yhteys on suunniteltava ja rakennettava kaupungin ohjeiden mukaisesti niin, että lopullinen rakentaminen onnistuu väliaikaisia rakenteita suuremmin purkamatta. Väliaikaisen kevyenliikenteenväylän kustannuksista vastaa Yhtiö. Väliaikaiset rakenteet siirtyvät kaupungin omistukseen korvauksetta.
- **Vaihe 2 - Lopullisen kevyenliikenteenväylän rakentaminen:**
Kaupunki huolehtii kevyenliikenteenväylän lopullisesta rakentamisesta niin, että se on käyttöönotettavissa viimeistään 18 kk:n kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Toteuttamisen aikataulu edellyttää, että rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomista syistä. Rakentamisaikataulussa pyritään ottamaan huomioon sopimusalueen korttelin rakentuminen niin, että kevyenliikenteenväylän viimeistelytyöt sovitetaan yhteen rakennettavan tontin viimeistelytyöiden kanssa.

Korttelin suunnittelussa on huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden korkeusasemat.

5 OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Kustannusten korvaus

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 500.235,20 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan seuraavasti:

1. maksuerässä -	maksetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa
500.235,20 euroa	asemakaavamuutoksen nro 002354 voimaantulosta

Kustannusten korvaus maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä 500.235,20 euron omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen (kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen 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 13 mukaisesti raukeaa.

Pilaantuneen maan kunnostuskustannukset

Yhtiön ja Kaupungin tietojen mukaan sopimusalueella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Yhtiö on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen tarkistamiseksi voidaan sopia.

Kustannusten korvauksen suuruuteen vaikuttavat sopimusalueella olevien pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Edellä mainitut Kaupungin hyväksymät ylimääräiset kustannukset huomioidaan kokonaisuudessaan arvonnousua pienentävänä tekijänä, jolloin kustannuksista puolet huomioidaan

vähentävänä tekijänä määritettäessä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausten suuruutta.

Yhtiön oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen pilaantuneen maan johdosta on voimassa enintään viisi (5) vuotta asemakaavamuutoksen nro 002354 voimaantulosta.

Kustannusten korvauksen tarkistus

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002354 kortteliin 60047 on AK-korttelialueelle osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 3.710 k-m².

Kustannusten korvauksen perusteena on asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena. Korttelissa 60047 kustannusten korvauksen laskentaperusteena on käytetty asuinkerrostalojen osalta 550 €/k-m². Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden asuinkerrostalon rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin em. kortteleille asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Yhtiö ilmoittamaan tästä Kaupungille. Yhtiö maksaa Kaupungille kustannusten korvauksena 50 % rakennusoikeuden lisäyksestä koituneesta arvonnoususta, joka lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen em. yksikköhinnan perusteella.

Kaupungin oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa enintään viisi (5) vuotta asemakaavamuutoksen nro 002354 voimaantulosta.

6 JOHTOSIIROT

Mikäli kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Yhtiö suorittaa ne kustannuksellaan alla esitetyin tarkennuksin.

Selvennyksenä todetaan, että Yhtiö on tietoinen seuraavista siirroista.

Hulevesiviemärin siirto

Sopimusalueella Pursupuiston läpi kulkee HSY Veden runkohulevesiviemäri (300 betoni), joka joudutaan siirtämään rakennushankkeen vuoksi. Uusi sijoituspaikka on uuden kevyenliikenteenväylän alla korttelin länsireunassa Ailakkipolun jatkeella Suopursuntielle saakka. Hulevesiviemärin siirtämisestä on sovittava HSY Veden kanssa, huomioiden suunnittelu ja rakentaminen. Hulevesiviemärin siirtokustannukset jaetaan osapuolten kesken asemakaavamuutoksen mukaisen rakennusoikeuden määrän suhteessa. Kaupungin osuudeksi sovittu osuus (3.203,00 eur) huomioidaan kiinteänä kertakorvauksena laskettaessa kiinteistön- ja määräalanvaihdon välirahaa.

Muuntamon M2105 siirto

Sopimusalueella Pursupuistossa sijaitsee Vantaan Energian muuntamo ja maakaapeleita. Rakennushankkeen vuoksi sopimusalueelle tarvitaan uusi muuntamo, joka sijoitetaan korttelin länsireunaan pp-alueelle. Muuntamon ja kaapeleiden siirtämisestä on sovittava Vantaan Energian kanssa. Muuntamon siirtokustannukset jaetaan osapuolten kesken asemakaavamuutoksen mukaisen rakennusoikeuden määrän suhteessa. Kaupungin osuudeksi sovittu osuus (4.479,00 eur) huomioidaan kiinteänä kertakorvauksena laskettaessa kiinteistön- ja määräalanvaihdon välirahaa.

7 VESIHUOLTO- JA SÄHKÖVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon ja alueen yleiseen sähköverkkoon 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.

8 ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO SEKÄ HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto

Sopimusalueelle osoitettava asumisen rakennusoikeus (yhteensä 3.710 k-m²) on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, Yhtiö on velvollinen maksamaan Vantaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

9 RAKENTAMISAIKATAULU JA RAKENTAMISVELVOITE

Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

10 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

11 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

12 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.

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.

13 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002354 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002354 ole tullut voimaan 31.12.2021 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002354, 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.

Tämä sopimus perustuu 16.9.2019 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002354. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, sopimuksen osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

B. ESISOPIMUS KIIINTEISTÖN- JA MÄÄRÄALAN VAIHDOSTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) ja **Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu** (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen vaihtokirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I VAIHTOKIRJAN EDELLYTYS

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002354 on tullut voimaan.

B.II VAIHTOKIRJA

Vaihdon osapuolet: **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**)

ja

Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu, (y-tunnus: 2640836-2)
c/o Aatsto LakimiesCom
Äyritie 8, 01510 Vantaa
(jäljempänä **Yhtiö**)

Jäljempänä yhdessä **Osapuolet**.

Vaihdon kohteet: **Kaupunki luovuttaa** Yhtiölle tilan 92-421-6-235, pinta-alaltaan noin 1.005 m².

Kiinteistö on voimassa aikaisemmin voimassa olleessa asemakaavassa osoitettu lasten leikkipuistoksi rakennettavaksi puistoalueeksi (VK/PLE). Kiinteistön arvoksi on kaavan mukaisella käyttötarkoituksella (AK) sovittu 456.985,00 euroa.

Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu luovuttaa Kaupungille tilasta 92-421-6-236 noin 707 m² suuruisen määräalan.

Määräala on aikaisemmin voimassa olleessa asemakaavassa osoitettu lasten leikkipuistoksi rakennettavaksi puistoalueeksi (VK/PLE). Määräalan arvoksi on kaavan mukaisella käyttötarkoituksella (pp) sovittu 3.535,00 euroa.

Vaihdon kohteet on esitetty liitteessä B1. Kiinteistön- ja määräalan vaihdon kohteet.

Vaihdon ehdot:

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

1. Väliraha

Väliarahan suuruutta laskettaessa otetaan huomioon maankäyttösopimuksen mukaisesti sopimusalueella olevan muuntamon ja hulevesiviemärin siirtokustannukset, jotka jaetaan osapuolten kesken asemakaavamuutoksen mukaisen rakennusoikeuden määrän suhteessa. Kaupungin osuudeksi sovittu osuus siirtokustannuksista 7.682,00 eur huomioidaan kiinteänä kertakorvauksena laskettaessa kiinteistön- ja määräalan vaihdon väli rahaa.

Yhtiö hyväksyy Kaupungin osuuden muuntamon ja hulevesiviemärin siirtokustannuksista kokonaisuudessaan suoritetuksi tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

Kiinteistö Oy Sahatien Kruunu maksaa Kaupungille väli rahaa 445.768,00 euroa. Väli raha maksetaan Kaupungin ilmoittamalle rahalaitostilille tämän vaihtokirjan allekirjoitus päivänä.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Vaihdon kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät luovutuksensaajille tämän vaihtokirjan allekirjoitus päivänä.

3. Kohteeseen tutustuminen

Vaihdon osapuolet ovat tarkastaneet vaihdon kohteet, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja vaihdon kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Osapuolet vastaavat saamiensa alueiden rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

Vaihdon osapuolet ovat tutustuneet vaihdon kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasi tustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

Osapuolet ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

5. Verot ja maksut

Vaihdon kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena ovat omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa luovutuksen saaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat luovuttajan vastattaviksi.

Vaihdon kohteiden lohkomiskustannuksista vastaa luovutuksensaaja.

Tästä vaihdosta menevän varainsiirtoveron maksaa luovutuksensaaja.

6. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu vaihdon kohteisiin siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

7. Kiinnitykset

Vaihdon kohteet luovutetaan kiinnityksistä ja niihin verrattavista rasituksista vapaana. Rasitustodistuksen mukaan Vaihdon kohteisiin ei ole vahvistettu kiinnityksiä tai niihin verrattavia rasituksia.

8. Rasitteet, muut käyttöoikeudet ja rasitukset

Vaihdon kohteisiin ei kohdistu <xx.xx.201x> päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia. Osapuolten mukaan vaihdon kohteisiin ei kohdistu kiinteistörekisteriotteesta ilmenemättömiä rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

9. Irtaimisto

Tätä vaihtoa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän vaihdon yhteydessä tehty eri sopimusta.

10. Vaihdon kohteiden maaperä

Kaupungin ja Yhtiön tietojen mukaan vaihdon kohteilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, luovutuksen saaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin kaupunki ja Yhtiön vastaavat kumpikin luovuttamiensa kiinteistöjen osalta pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. Esisopimuksen voimaantulo

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

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu tai
- vaihtokirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2021.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002354 (päiväty 16.9.2019), mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaavamuutos tullut voimaan, on kaikilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämä sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Osapuolet eivät esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Tätä maankäytösopimusta ja esisopimusta kiinteistön- ja määräalan vaihdosta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Kiinteistö Oy Sahatien Kruunulle sekä yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla <xx>. päivänä <xxx>kuuta <201x>

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

<xxxx>
lakimies

Kiinteistö Oy Sahatien Kruunun
puolesta valtakirjalla

<xxxx>

SSA Group Oy:n
puolesta valtakirjalla

<xxxx>

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies <xxxx> valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta, <xxxx> valtakirjalla Kiinteistö Oy Sahatien Kruunun puolesta ja <xxxx> valtakirjalla SSA Group Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäytösopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön- ja määräalan vaihdosta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimukset on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla <xx>. päivänä <xxx>kuuta <201x>

LIITTEET Liite A.1. Kartta sopimusalueesta
 Liite B.1. Kiinteistön- ja määräalan vaihdon kohteet