

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaavan muutos nro 002373 (jäljempänä "Asemakaavamuutos").

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

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalan kaupasta

## SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

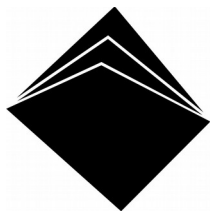
Asemakaavamuutosalue nro 002373 sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa osin Manttaalitiehen sekä nykyisen kaavan mukaisen Manttaalipuiston pohjoisreunaan, etelässä Äyritiehen, itäosassa Manttaalikujaan sekä lännessä rakenteilla olevaan kortteliin 52127. Kaavamuutosalue on rakentamaton ja se on pinta-alaltaan alue n. 12,4 ha.

Kaavamuutosalueen maanomistajat Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park ovat allekirjoittaneen kaavamuutosaluetta koskevan yhteistyösopimuksen 22.11.2018. Yhteistyösopimuksessa sovittiin alueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhtymisestä, asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä tuleviin asemakaavamuutoksiin liittyvistä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista ja maan luovutuksista. Yhteistyösopimuksessa sovittiin mm. että sopimusalueen maat jaetaan tulevan asemakaavan arvon perusteella sopijapuolten nykyisten maanomistusten suhteessa.

Asemakaavamuutoksella varaudutaan muuttamaan nykyiset teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialueet (T-3), hotellirakennusten korttelialueet (KL-6), puistot (VP) sekä katualueet keskustatoimintojen (C), asuinkerrostalojen (AK) ja autopaikkojen (LPA) korttelialueiksi, puistoiksi (VP) ja katualueiksi. Nykyisiä katualueiden rajoja muutetaan. Mm. Rälssitien katualue levenee pikaraitiotien sekä pyöräteiden tilatarpeen takia. Rälssipuiston koko pienenee hieman nykyisestäään. Nykyinen Manttaalipuisto muuttuu täysin ja saa uuden nimen, Annefredinpuisto. Asemakaavan muutos toteuttaa Aviapoliksen kaavarunkoa.

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella Kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park sopivat kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin sekä keskitetystä pysäköintiratkaisusta.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli lähivirkistys-, aukio- sekä katu- ja pp-alueiden luovutus kaupungille. Esisopimuksella määräalan kaupasta Kaupunki saa omistukseensa yhteistyösopimuksen periaatteiden mukaisesti jaetun rakennusoikeuden mukaiset asuinkorttelialueet.



## A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

### 1. Osapuolet

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

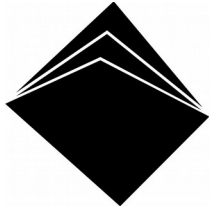
Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park (Y-tunnus: 0670154-5)  
c/o YIT Suomi Oy  
PL 36  
00621 Helsinki  
(jäljempänä "Yhtiö")

### 2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu Yhtiön omistamasta kiinteistöstä 92-407-2-361, Kaupungin omistamasta kiinteistöstä 92-52-303-5 sekä osista Kaupungin omistamia katu ja puistoalueita 92-52-9901-0, 92-407-4-34 ja 92-407-4-38 (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 Häkiläpellonkadun, Häkiläpellonkujan, Häkiläpellonpolun, Häkiläpellonaukion, Manttaalitien, Manttaalikujan, Pottiniitynkadun, Pottiniitynkujan, Pottiniitynpolun ja Pottiniitynaukion katualueiden ja vesihuollon rakentamista sekä Äyritien kevyen liikenteen väylän ja Annefredinpuiston rakentamista sekä asemakaavamuutosalueella sijaitsevan kaukolämpölinjan siirtämistä.
- 3.1.1 Kaupunki toteuttaa Häkiläpellonkadun, Häkiläpellonkujan, Häkiläpellonpolun, Häkiläpellonaukion, Manttaalitien, Manttaalikujan, Pottiniitynkadun, Pottiniitynkujan, Pottiniitynpolun, Pottiniitynaukion ja Äyritien kevyen liikenteen väylän liikennöinnin mahdollistavaan tasoon sekä Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkoston rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.
- 3.1.2 Kaupunki toteuttaa Annefredinpuiston esirakentamisen siinä aikataulussa, mitä kiinteistöjen ja katualueiden rakentaminen puistoalueelta vaatii. Kaupunki toteuttaa Annefredinpuiston lopullisen rakentamisen alueen asuntorakentamisen etenemisen edellyttämässä aikataulussa.



3.1.3 Yhtiö toteuttaa kustannuksellaan ja yhteistyössä Vantaan Energian kanssa asemakaavamuutosalueen läpi kulkevan kaukolämpölinjan siirtämisen.

3.2 Asemakaavanmuutosalueen rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:

- Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, Yhtiö pyytää kirjallisesti rakennuspäälliköltä kohdassa 3.1.1 ja 3.1.2 mainittujen katu-, aukio- ja puistoalueiden rakentamista. Kaupunki rakentaa edellä mainitut alueet 24 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien.

- Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa.

#### 4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **5 666 914 euroa**.

4.2 Yhtiö suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla Kaupungille **2 578 692 euron** arvoisen määräalan.

4.3 Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli **3 088 223 euroa** eräännyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan neljässä erässä siten, että

- 1. erä määrältään **772 055 euroa** eräännyy välittömästi Asemakaavamuutoksen voimaantullessa ja

- 2. erä määrältään **772 056 euroa** eräännyy 12 kuukauden kuluttua Asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen ja

- 3. erä määrältään **722 056 euroa** eräännyy 24 kuukauden kuluttua Asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen ja

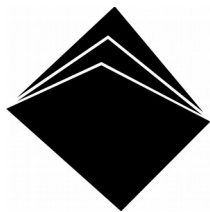
-

- 4. erä määrältään **772 056 euroa** eräännyy 36 kuukauden kuluttua Asemakaavamuutoksen voimaan tulon jälkeen.

4.4 Maksut suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan (maksuehto 14 pv netto).

#### 5. Vakuudet

5.1 Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **5 666 914 euroa** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, jota pienennetään vastaavasti, kun korvausta on suoritettu.



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

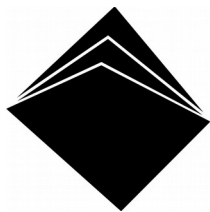
- 6.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- 6.2 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20% on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona ja noin 10% on toteutettava asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina, lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla.
- 6.3 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>.
- 6.4 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.
- 6.5 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.

## 7. Rakentamisen energiatehokkuus

- 7.1 Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinkeuhkalojen tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi.
- 7.2 Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimusta, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen 50 euroa/k-m<sup>2</sup>.

## 8. Keskitetty pysäköintiratkaisu

- 8.1 Kaupunki selvittää mahdollisuutta järjestää Sopimusalueella keskitetty pysäköinti Kaupungin määräysvallassa olevan yhtiön toimesta. Pysäköintiyhtiön perustamisesta ei ole tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä tehty vielä Kaupungin osalta päätöksiä.
- 8.2 Kaupunki ja Yhtiö sitoutuvat selvittämään keskitetyn pysäköintiratkaisun



toteuttamismahdollisuuksia Sopimusalueella. Tarkoituksena on, että keskitetystä pysäköintiratkaisusta tullaan sopimaan osapuolten kesken erillisellä sopimuksella.

- 8.3 Jos Kaupunki ja Yhtiö eivät pääse keskitetyn pysäköintiratkaisun osalta sopimukseen, Kaupunki ja Yhtiö vastaavat pysäköintilaitosten toteuttamisesta kukin omistamiensa tonttien osalta.

## 9. Vesihuoltoverkoston liittyminen

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

## 10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

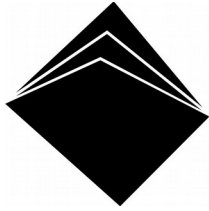
- 10.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## 11. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 11.1 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.
- 11.2 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.
- 11.3 Edellä esitetystä huolimatta, Kaupunki antaa tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin suostumuksensa Yhtiön jakautumiselle ja/tai sopimusvelvoitteiden siirtoon YIT Suomi Oy:lle (Y-tunnus: 1565583-5), mikäli Yhtiö myöhemmin sulautuu YIT Suomi Oy:öön.

## 12. Sopimuksen voimaantulo

- 12.1 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.
- 12.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2022 mennessä.
- 12.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2022 mennessä hyväksynyt



# Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:  
A KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS  
B ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA  
C ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

[päivämäärä]

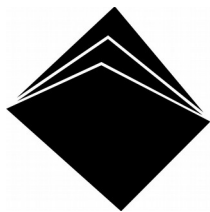
VD/xxxx/10.00.01.05/2020

---

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.

12.4

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



## B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

### B. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B. II mukaisen luovutuskirjan välittömästi, kun Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2022 mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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

### B. II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

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

**Luovuttaja** **Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park** (Y-tunnus: 0670154-5)  
c/o YIT Suomi Oy  
PL 36  
00621 Helsinki  
(jäljempänä "Luovuttaja")

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

**Luovutuksen kohde** Yhteensä noin 22 061 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosan Kirkonkylän kylässä sijaitsevasta tilasta 92-407-2-361 (jäljempänä "Määräala").

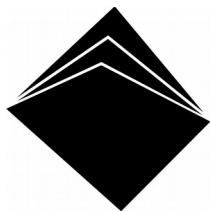
Määräala on osoitettu Asemakaavamuutoksessa VP-alueeksi (noin 9 279 m<sup>2</sup>), aukioalueeksi (noin 4 227 m<sup>2</sup>) sekä katu- ja pp-alueeksi (noin 8 555 m<sup>2</sup>).

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

### Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

### 1 Luovutushinta



12.5 Luovutus on vastikkeeton.

### 13. Omistus- ja hallintaoikeus

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

### 14. Verot ja maksut

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

### 15. Kiinnitykset ja rasitukset

15.1 Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana

### 16. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

16.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

### 17. Kohteeseen tutustuminen

17.1 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.

### 18. Asiakirjoihin tutustuminen

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

### 19. Irtaimisto

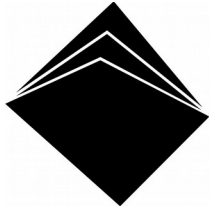
19.1 Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

### 20. Maaperä ja jätteet

20.1 Tila 92-407-2-361 sijaitsee Beran entisen lyijysulaton vieressä. Pintamaassa on todettu aiemmin kohonneita lyijy-, antimoni- ja arseenipitoisuuksia ja kunnostamiselle on haettu lupa ilmoitusmenettelyllä Uudenmaan ELY-keskukselta. Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy on laatinut tehdyistä kunnostustoimenpiteistä 27.8.2015 päivätyn loppuraportin, jonka mukaan kaikki valtioneuvoston asetuksessa 214/2007 teollisuus- ja varastoalueille määritelty yli ylemmän ohjeavon pilaantunut maa-aines on saatu poistettua tontin alueelta. Uudenmaan ELY-keskus on tarkastanut kunnostuksen toimenpideraportin 8.11.2017 UUDELY/372/07.00/2013.

20.2 Insinööritoimisto Pohjantekniikka Oy on laatinut 11.6.2020 päivätyn riskinarvion, jonka mukaan maaperään on jäänyt antimoni- ja

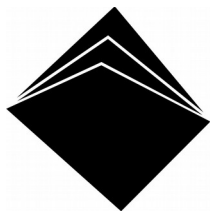




lyijypitoisuuksia, jotka ylittävät säädetyn alemman ohjearvotason.

- 20.3 Luovuttajan tietojen mukaan Määrälalla ei ole jätettä.
- 20.4 Kaupunki on tutustunut edellä esitettyihin Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy:n raportteihin ja on tietoinen niiden tuloksista ja lausunnoista. Mikäli myöhemmin ilmenee tarvetta sellaisen pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, joka ei ole käynyt ilmi edellä esitetystä raporteista, taikka jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

*[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]*



## C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

### C. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C. II mukaisen kauppakirjan välittömästi, kun Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2022 mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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

### C. II MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

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

**Myyjä** **Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park** (Y-tunnus: 0670154-5)  
c/o YIT Suomi Oy  
PL 36  
00621 Helsinki  
(jäljempänä "Myyjä")

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

**Kaupan kohde** Yhteensä noin 10 027 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosan Kirkonkylän kylässä sijaitsevasta tilasta 92-407-2-361 (jäljempänä "Määräala").

Määräala on osoitettu Asemakaavamuutoksessa AK-alueeksi.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

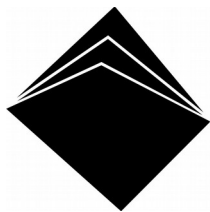
### Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

#### 1 Kauppahinta

20.5

Määräalalla kuitataan kunnallistekniikan rakentamisen korvauksesta



2 578 692 euroa.

## 21. Omistus- ja hallintaoikeus

- 21.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

## 22. Verot ja maksut

- 22.1 Määräalaan kohdistuvista muista 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 Myyjän vastattaviksi.

## 23. Kiinnitykset ja rasitukset

- 23.1 Myyjä luovuttaa Määräalan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

## 24. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 24.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

## 25. Kohteeseen tutustuminen

- 25.1 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.

## 26. Asiakirjoihin tutustuminen

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

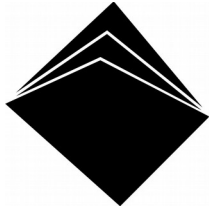
## 27. Irtaimisto

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

## 28. Maaperä ja jätteet

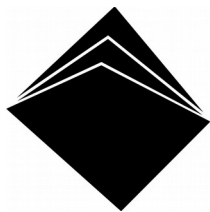
- 28.1 Tila 92-407-2-361 sijaitsee Beran entisen lyijysulaton vieressä. Pintamaassa on todettu aiemmin kohonneita lyijy-, antimoni- ja arseenipitoisuuksia ja kunnostamiselle on haettu lupa ilmoitusmenettelyllä Uudenmaan ELY-keskukselta. Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy on laatinut tehdyistä kunnostustoimenpiteistä 27.8.2015 päivätyn loppuraportin, jonka mukaan kaikki valtioneuvoston asetuksessa 214/2007 teollisuus- ja varastoalueille määritelty yli ylemmän ohjearvon pilaantunut maa-aines on saatu poistettua tontin alueelta. Uudenmaan ELY-keskus on tarkastanut kunnostuksen toimenpideraportin 8.11.2017 UUDELY/372/07.00/2013.

- 28.2 Insinööritoimisto Pohjantekniikka Oy on laatinut 11.6.2020 päivätyn riskinarvion, jonka mukaan maaperään on jäänyt antimoni- ja lyijypitoisuuksia, jotka ylittävät säädetyt alemman ohjearvotason.



- 28.3 Myyjän tietojen mukaan Määräalalla ei ole jätettä.
- 28.4 Kaupunki on tutustunut edellä esitettyihin Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy:n raportteihin ja on tietoinen niiden tuloksista ja lausunnoista. Mikäli myöhemmin ilmenee tarvetta sellaisen pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, joka ei ole käynyt ilmi edellä esitetystä raporteista, taikka jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Myyjä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

*[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]*



# Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:  
A KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS  
B ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA  
C ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

[päivämäärä]  
VD/xxxx/10.00.01.05/2020

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

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2020

**VANTAAN KAUPUNKI**

**KIINTEISTÖ OY VANTAAN AVIATOR TRADE PARK**

[Nimi]

[Nimi]

## Liitteet

Liite A1	Sopimusalue
Liite B1	Kartta luovutettavasta määräalasta
Liite C1	Kartta ostettavasta määräalasta

## KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [x] Vantaan kaupungin puolesta ja [x] Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Parkin puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja esisopimuksen määräalan kaupasta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimuksia vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimukset on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2020