

Vantaa

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

LUONNOS 23.3.2020

[VD-numero]

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaava nro 741600 (jäljempänä "Asemakaava").

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päättönumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

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

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Rosenlundin alueelle Hiekkaharjun golfkentän pohjoispuolelle asemakaavoitetaan pientalotontteja. Kyseessä on ensimmäinen asemakaava. Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta (A4). Rosenlundin asemakaava tarvitaan, jotta alueen asukkaat voisivat päästä vesihuollon piiriin sekä yleiskaavan tavoitteet toteutuisivat alueen täydennysrakentamisesta pientaloalueeksi maisemallisesti arvokas peltoalue huomioiden.

Asemakaavan 741600 kaavaehdotuksessa kiinteistö 92-415-3-1039 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO, tehokkuus 0.20, rakennusoikeus yhteensä 761 k-m²), lähivirkistysalueeksi ja kaduksi.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Maanomistajan nimi (xxxxxx-xxxx)
osoite
(jäljempänä "Maanomistaja")

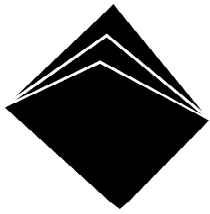
2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu Maanomistajan omistamasta kiinteistöstä 92-415-3-1039, jäljempänä ("Sopimusalue"). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Maanomistajan kanssa.
- 2.2 Kaupunki ja Maanomistaja Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Maanomistajan osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää vesihuollon ja Rosenlundintien, Rosenlundinpolun, Kormutien ja Kormukujan katualueiden rakentamista.
- 3.2 Kaupunki toteuttaa Rosenlundintien, Rosenlundinpolun, Kormutien ja Kormukujan katualueiden rakentamisen liikennöitävään kuntoon sekä yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kanssa Asemakaava-alueen vesihuollon rakentamisen.
- 3.3 Asemakaava-alueen rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:
- Asemakaavan tultua voimaan, kaupunki rakentaa kohdassa 3.2 mainitut rakenteet 20 kk kuluessa Asemakaavan voimaantuloa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) läskien.
 - Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin



- 4.1 Maanomistaja maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 41 085 euroa.
- 4.2 Maanomistaja kuittaa kustannusten korvauksesta 17 484 euroa luovuttamalla Kaupungille määräalan omistamastaan kiinteistöstä tämän sopimuksen kohdan B. mukaisesti.
- 4.3 Loppuosa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta 23 601 euroa erääntyy maksettavaksi Kaupungille yhdessä erässä kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto) välittömästi Asemakaavan voimaantulosta.

5. Vakuudet

- 5.1 Maanomistaja luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi 41 085 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka vapautetaan, kun korvaus on suoritettu.

6. Vesihuoltoverkostoon liittyminen

- 6.1 Maanomistaja on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

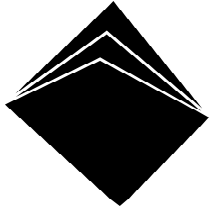
- 7.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

8. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 8.1 Maanomistaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Maanomistaja sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 8.2 Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Maanomistaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. Sopimuksen voimaantulo

- 9.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.
- 9.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

LUONNOS 23.3.2020

[VD-numero]

Asemakaavaa 31.12.2023 mennessä.

- 9.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2023 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, 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.
- 9.4 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

B. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavaa nro 741600 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa nro 741600 31.12.2023 mennessä, tai
- asemakaavaa nro 741600 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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

B.II MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

Myyjä

Maanomistajan nimi (xxxxxx-xxxx)

[osoite]

(jäljempänä "Myyjä")

Ostaja

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä "Kaupunki")

Kaupan kohde

Noin 8 742 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Rekolan kylässä sijaitsevasta kiinteistöstä 92-415-3-1039 (jäljempänä "Määräala").

Määräala kuuluu asemakaavassa 741600 lähivirkistysalueeseen (VL).

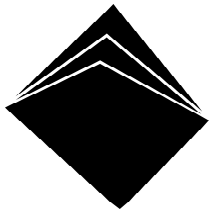
Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on 17 484 euroa. Kauppahinta kuitataan Kaupungin Myyjältä saatavana olevasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta.



2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoittamishetkellä.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden perusteena on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika, kuuluvat Myyjälle.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

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

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1 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.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

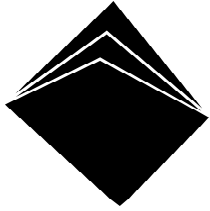
- 7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote sekä kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

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

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Osapuolet ovat tietoisia, että alueen maaperä on osin pilaantunut lähistöllä aiemmin toimineen Grönbergin liikeyrityksen ja akkutehtaan ilmateitse aiheuttamista päästöistä. Myyjä ei vastaa mainittujen toimijoiden mahdollisesti aiheuttaman maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuuden puhdistamisesta, vaan Kaupunki huolehtii puhdistamisesta ja sen kadunrakentamiselle aiheuttamista lisäkustannuksista. Myyjän tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

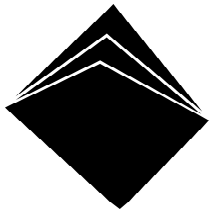
LUONNOS 23.3.2020

[VD-numero]

- 9.2 Mikäli myöhemmin ilmenee muuta kuin lyijysulattamon tai akkutehtaan toiminnasta aiheutunutta tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Myyjä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

C. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C.II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavaa nro 741600 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

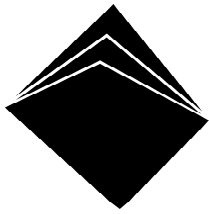
- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa nro 741600 31.12.2023 mennessä, tai
- asemakaavaa nro 741600 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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

C. II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

Luovuttaja	Maanomistajan nimi (xxxxxx-xxxx) osoite (jäljempänä "Luovuttaja")
Luovutuksensaaja	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki")
Luovutuksen kohde	Noin 175 m ² :n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Rekolan kylässä sijaitsevista kiinteistöistä 92-415-3-1039 (jäljempänä "Määräala"). Määräala on asemakaavassa katualuetta. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).
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 allekirjoituksin.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1 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.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

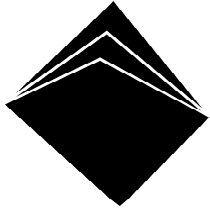
- 7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 7.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

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

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Osapuolet ovat tietoisia, että alueen maaperä on osin pilaantunut lähistöllä aiemmin toimineen Grönbergin lyijysulattamon ja akkutehtaan ilmaitse aiheuttamista päästöistä. Myyjä ei vastaa mainittujen toimijoiden mahdollisesti aiheuttaman maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuuden puhdistamisesta, vaan Kaupunki huolehtii puhdistamisesta ja sen kadunrakentamiselle aiheuttamista lisäkustannuksista. Myyjän tietojen mukaan Kiinteistöillä ei ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Kiinteistöillä ei ole jätettä.
- 9.2 Mikäli myöhemmin ilmenee muuta kuin lyijysulattamon tai akkutehtaan toiminnasta aiheu-



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

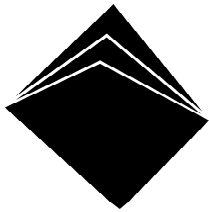
LUONNOS 23.3.2020

[VD-numero]

tunutta tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Myyjä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä luovutuskirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA
C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

LUONNOS 23.3.2020

[VD-numero]

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN JA ESISOPIMUSTEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä maankäyttösopimusta ja esisopimusta määräalan kaupasta ja luovutuksesta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2021

VANTAAN KAUPUNKI

MAANOMISTAJA

[allekirjoittajan nimi]
lakimies, [valtakirjalla]

[Maanomistajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

Liitteet

Liite A1	Sopimusalueen kartta
Liite B1	Määräalan kartta
Liite C1	Määräalan kartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [nimi] [valtakirjalla] Vantaan kaupungin puolesta ostajana ja luovutuksen vastaanottajana, sekä [Maanomistajan nimi] myyjänä ja luovuttajana ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen esisopimuksineen 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, [x]. päivänä [x]kuuta 2020