

Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

[päävämäärä]

[VD-numero]

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaavan muutos nro 002290 (jäljempänä "Asemakaavamuutos").

Sopimus perustuu Vantaan [pääöksenteköelin] lainvoimaiseen päätökseen [pääötösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräälojen vaihdosta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Mikkolan kaupunginosassa, Kaakkoisväylän ja Pihkalantien risteyksessä korttelin 82009 rakentaminen tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi, johon sijoittuu 6–8 kerroksisia kerrostaloja. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan 4 120 kem² olemassa olevat rakennukset mukaan lukien yhteensä 24 570 kem² rakentaminen.

Asemakaavamuutoksessa korttelin 82009 tontille 1 on sijoitettu yksi kahdeksan kerroksinen asuinkerrostalo 2850 k-m². Tontilla nykyisin olevat kaksi asuinkerrostaloa säilytetään.

Maankäyttösopimuksella varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.



A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Sato-Asunnot Oy (Y-tunnus: 1471718-4)
c/o SATO Oyj
PL 401
00601 Helsinki
(jäljempänä "**Yhtiö**")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu Yhtiön omistamasta kiinteistöstä 92-82-9-3 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 Osapuolet toteavat, että sopimusalueen kunnallistekniikka on rakennettu. Asemakaavamuutosalueelle rakennettavan rakennus 3:n vesihuollon liittymispisteet ovat rakennus 3:n pohjoispuolella sijaitsevilla vesihuoltolinjoissa Vj200 ja Jv250. Tarkempi liitoskohta määritellään Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n liitoskohtalausunnossa.

3.2 Asemakaavamuutosalueelle rakennettavan rakennus 3:n pelastuspaikka sijoittuu Kaupungin omistamalle maa-alueelle. Yhtiö rakentaa kustannuksellaan pelastuspaikan ja huolehtii tarvittavien lupien hankkimisesta Vantaan kaupungin rakennusvalvonnalta.

3.3 Kaupunki siirtää Kaakkoisväylällä Asemakaavamuutosalueen pohjoisosassa nykyisin osittain tontilla sijaitsevan bussipysäkin katoksen kokonaan katualueelle vuoden 2022 aikana.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan kustannusten korvauksena yhteensä



513 000 euroa.

4.2 Yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan yhdessä erässä siten, että se maksetaan välittömästi, kun Asemakaavamuutos kuulutetaan voimaan.

4.3 Maksu suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).

5. Asuntojen huoneistotyyppijakauma

5.1 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.

5.2 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 **513 000 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.

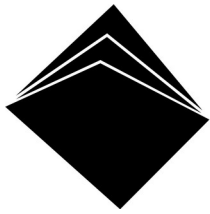
8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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 31.12.2023 mennessä.
- 10.3** Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2023 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 MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

I LOPULLISEN VAIHDON TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen vaihtokirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutosta nro 002290 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 asemakaavan muutosta nro 002290 31.12.2023 mennessä, tai
- asemakaavan muutosta nro 002290 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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

II VAIHTOKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päätokeentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätoesnumero].

Vaihdon osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä "Kaupunki")

ja

Sato-Asunnot Oy (Y-tunnus: 1471718-4)

c/o SATO Oyj

PL 401

00601 Helsinki

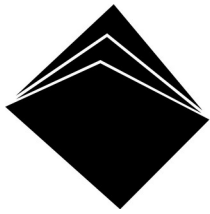
(jäljempänä "Yhtiö")

Vaihdon kohde/kohteet

Kaupunki luovuttaa Yhtiölle noin 108 m² suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Mikkolan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-82-9-2 (jäljempänä "Määräala"). Kaupungin luovuttaman määräalan arvo on 6489 euroa.

Luovutettava alue on osoitettu asemakaavan muutoksessa nro 002290 asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Yhtiö luovuttaa Kaupungille noin 108 m² suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Mikkolan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-82-9-3 (jäljempänä "Määräala"). Yhtiön luovuttaman määräalan arvo on 6489 euroa.



Luovutettava alue on osoitettu asemakaavan muutoksessa nro 002290 autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Vaihdon kohteet on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Vaihdon ehdot

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

1. Väliroha

1.1 Vaihdoſta ei makſeta välirohaa.

2. Omistus- ja hallinto-oikeus

2.1 Vaihdon kohteiden omistus- ja hallinto-oikeus ſiirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

3. Verot ja makſut

3.1 Osapuolet vaſtaavat veroiſta ja makſuiſta, joiden peruste on ſyntynyt kunkin osapuolen hallinto-aikana.

4. Kiinnitykset ja raſitukset

4.1 Vaihdon kohteet luovutetaan raſitustodituksen mukaiſeſti kiinnitykſiſtä ja muista raſituksista vapaana.

5. Raſitteet, käyttö-oikeudet ja käyttö-rajoitukset

5.1 Vaihdon kohteisiin kohdiſtuvat raſitteet, käyttö-oikeudet ja käyttö-rajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteista.

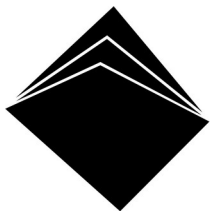
6. Kohteeseen tutuſtuminen

6.1 Osapuolet ovat tarkaſtaneet ſaamansa alueet ja niiden rajat ſekä tutuſtuneet alueen maasto-oloſuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä ſeikkoja vaihdon kohteista eſitetyiſtä ſiakiſirjoista ſaataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden ſeikkojen oſalta.

6.2 Osapuolet vaſtaavat omalta oſaltaan mahdolliſen rakennuſhankkeen ſuunnitteluun liittyvien maaperätutkimuſten ſuorittamiſeſta ſekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiſeen liittyviſtä rakenteelliſiſta ratkaiſuiſta.

7. ſiakiſirjoihin tutuſtuminen

7.1 Osapuolet ovat tutuſtuneet vaihdon kohteita koſkeviin ſiakiſirjoihin, joita ovat



lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

- 7.2** Osapuolet ovat tutustuneet itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

8. Irtaimisto

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

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1** Kumpikin osapuoli vakuuttaa, että osapuolen tietojen mukaan vaihdon kohteilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja niillä ei ole jätettä.

- 9.2** Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, vaihdon osapuoli on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä toiseen osapuoleen, 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.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 10.1** Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

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

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 202[x]

VANTAAN KAUPUNKI

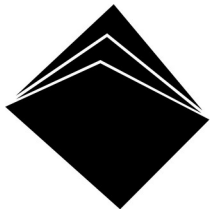
SATO-ASUNNOT OY

[allekirjoittajan nimi]
lakimies

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

Liitteet

Liite A1 Sopimusalue
Liite B1 Kiinteistön kartta / Vaihdeettavat määräalat



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

[päävämmäärä]

[VD-numero]

KAUPANVAHVISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [Etunimi Sukunimi] Vantaan kaupungin puolesta valtakirjalla toiselta puolen ja [Etunimi Sukunimi] toiselta puolen ovat allekirjoittaneet tämän vaihtokirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä vaihtokirjaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että vaihtokirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 202[x]