



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

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

[päivämäärä]

[VD-numero]

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[pvm] päivätty asemakaavan muutos nro 002396 (jäljempänä "Asemakaavamuutos")

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [numero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

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

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavan muutos nro 002396 Markkatie koskee Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevan korttelin 52131 tontteja 7, 8, 9, 10, ja 11 sekä Markkatien pohjoisosaa. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,3 ha. Aviapoliksen rautatieasemalle on matkaa noin 500 m ja lentoasemalle noin 2 km.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Markkatien tonteille 12, 14 ja 16 järjestetyn tonttikilpailun (KH 7.10.2019 § 33) mukainen hotelli- ja toimistorakentaminen sekä asuinrakentaminen korttelin 52131 kaakkoisosaan. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) rakennusoikeus on yhteensä 16 000 k-m². Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 14 700 k-m² ja liike- ja toimistotilojen rakennusoikeus on 1 000 k-m². Autopaikat on keskitetty pysäköintilaitokseen ja niiden tulee olla yhteiskäytössä ja pääosin nimeämättömiä.

Kiinteistöjohtajan ilmoituksella Vantaan kaupunki on jatkanut kaupunginhallituksen 7.10.2019 § 33 päätöksen mukaisesti NREP Oy:lle 7.10.2019 myönnettyä suunnitteluvarausta Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosaan korttelin 52131 toimitilarakennusten tonteille 8 ja 9 ja sekä autopaikkojen tontille 7 toimisto- ja hotellihankkeen suunnittelua ja rakentamista varten. Varaus on voimassa 31.10.2021 asti. Korttelin 52131 tontteja 7, 8 ja 9 koskee asemakaavan muutokseen nro 002396 liittyvä erillinen esisopimus tonttien vuokrauksesta ja myynnistä.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

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

[päivämäärä]

[VD-numero]

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella kaupunki ja Koy Robert Huberin tie 16 (y-tunnus 2864715-6; ”Yhtiö”) sopivat kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta Sopimusaluetta (kuten määritelty alla) palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta ja esisopimuksilla määräalan kaupoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille, ARA-tuotantoon suunnitellun asuinkerrostalojen korttelin osan myynti kaupungille sekä asuinkerrostalojen korttelin osan myynti Yhtiölle.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

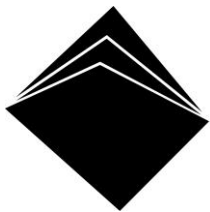
Koy Robert Huberin tie 16 (y-tunnus: 2864715-6)
PL 66
00131 Helsinki
(jäljempänä ”**Yhtiö**”)

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu asemakaavan muutos nro 002396 alueen asuinkerrostalojen kortteli-alueesta, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontista 14 sekä osasta Robert Huberintien katualuetta (jäljempänä ”**Sopimusalue**”). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1).
- 2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajina 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 muutoksia Markkatielle ja Robert Huberin tielle sekä Markkakujan liittymän Tikkurilantien kevyen liikenteen väylälle.
- 3.2 Markkatielle rakennetaan kevyen liikenteen väylä ja kadunvarsipysäköinti puuistutuksineen.



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

[päivämäärä]

[VD-numero]

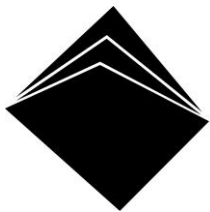
Markkatien ja Markkakujan risteykseen tehdään korotettu liittymä. Robert Huberin tielle rakennetaan kevyen liikenteen väylä ja huoltotasku sekä uutta vesihuoltoa.

- 3.3 Kaupunki toteuttaa edellä mainitut Markkatien ja Robert Huberin tien rakenteet liikennöinnin mahdollistavaan tasoon sekä kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän kanssa tarvittavilta osin uuden vesihuollon rakentamisesta Robert Huberin tiellä.
- 3.4 Yhtiö vastaa Markkapolun rakentamisesta ja kunnossapidosta kustannuksellaan. Yhtiö rakentaa Markkapolun Markkatieltä Tikkurilantien kevyen liikenteen väylälle niin, ettei Kaupungin vastuulle tule miltään osin Markkapolun rakentamista. Markkapolun luiskan tukimuuria ei saa sijoittaa katualueen puolelle.
- 3.5 Asemakaavamuutosalueen rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:
- Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, Yhtiö lähettää kirjallisen pyynnön Vantaan kaupungin kirjaamoon kohdassa 3 kaupungin vastuulle osoitettujen rakenteiden rakentamisesta. Kaupunki rakentaa kohdassa 3 mainitut rakenteet 20 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 [2 449 620 euroa, josta 1 028 705 euroa] kuitataan B osan määräalan kauppahinnalla.
- 4.2 Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta 1 420 915 euroa eräänny maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kolmessa erässä siten, että
- 1. erä määrältään [473 639 euroa] eräänny välittömästi Asemakaavamuutoksen voimaantullessa, ja
 - 2. erä määrältään [473 638 euroa] eräänny yhden vuoden kuluttua Asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen, ja
 - 3. erä määrältään [473 638 euroa] eräänny kahden vuoden kuluttua Asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen.
- 4.3 Maksut suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan (maksuehto 14 pv netto).

5. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma



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

[päivämäärä]

[VD-numero]

- 5.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 4 400 k-m² on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Lisäksi Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 3 000 k-m² on tarkoitus toteuttaa valtion tukemana [pitkän korkotuen] vuokra-asuntotuotantona Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen ("ARA") ohjeiden mukaisesti. Vantaan kaupunki vastaa tässä kohdassa tarkoitettusta mahdollisen ARA-tuotannon toteutuksesta.
- 5.2 Mikäli Yhtiö ei täytä kohdan 5.1 mukaista vapaarahoitteisten omistusasuntojen kerrosal määrän vähimmäisvaatimusta se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa **200 euroa/k-m²**.
- 5.3 Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Kunkin asuntotyypin osuus kokonaisasuntomäärästä pyöristetään lähimpään prosenttiin. Asuntohankkeeksi tulkitaan Sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) rakennuskokonaisuus, joka muodostuu useamman asunto-osakeyhtiön ja/tai kiinteistöosakeyhtiön omistamasta rakennuksesta. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.
- 5.4 Kohdassa 5.3 asetettu velvoite ei koske Sopimusalueelle mahdollisesti opiskelija-asumisen konseptilla tontille 15 rakennettavaa noin 3100 k-m² suuruista kaupungin erityiskohteeksi hyväksymää asuinrakennusta ja sen asuntoja. Kyseisessä asuinrakennuksessa asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 60 % saa olla yksiöitä ja vähintään 20 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja. Asuntojen kokonaismäärä pyöristetään lähimpään kokonaislukuun. Kunkin asuntotyypin osuus kokonaisasuntomäärästä pyöristetään lähimpään prosenttiin. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos. Selvytysten vuoksi todetaan, että tämä kohta ei rajoita kyseisen, tontille 15 toteutettavan rakennuksen lopullista rahoitus- tai hallintamuotoa, ja siten kyseisen, tontille 15 rakennetun asuinrakennuksen asuntoja voidaan esimerkiksi vuokrata vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina myös muille kuin opiskelijoille ja myös tällöin sovelletaan tässä kohdassa 5.3 mainittuja rajoituksia huoneistojakauman osalta.
- 5.5 Kohdassa 5.3 asetettu velvoite ei koske tontille 16 rakennettavaa asuinrakennusta ja sen asuntoja, mikäli Kaupunki toteuttaa rakennuksen ARA-tuotantoon.
- 5.6 Mikäli Yhtiö ei noudata kohdan 5.3 tai 5.4 asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa jommankumman asuntohankkeen määritelmän a) tai b) perusteella, 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.

6. Vakuudet



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

[päivämäärä]

[VD-numero]

- 6.1 Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi [2 449 620 euron] suuruisen vakuuden tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun sopimus raukeaa tai kun korvausta on suoritettu erissä siten, että vakuuden määrän tulee vastata kulloinkin maksamatonta korvausta. Vakuus voi olla omavelkainen pankkitakaus, Kaupungilla hyväksyttävän muun takauslaitoksen tai luottolaitoksen takaus tai muu Kaupungin hyväksymä vakuus. Yhtiöllä on oikeus korvata luovutettu vakuus toisella vakuudella edellyttäen, että korvaava vakuus täyttää tässä kohdassa 6.1 esitetyt vaatimukset.

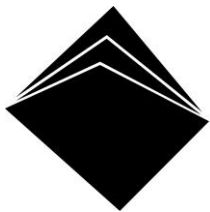
7. Vesihuoltoverkoston liittyminen

- 7.1 Yhtiö on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin. Tämän kohdan mukainen velvollisuus ei koske Kaupungille luovutettavaa määrääalaa, joka on kaavam muutoksen 002396 mukainen AK-korttelin tontti 16.

8. Rakentamisen energiatehokkuusvaatimukset

- 8.1 Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinkerrostalojen tulee täyttää A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh/m²/vuosi.
- 8.2 Sopimusalueen rakentamisessa tulee tavoitella käytön aikaista hiilineutraaliutta koko hankkeen osalta. Osana tätä pyrkimystä, Sopimusalueelle toteutettavissa rakennuksissa on tavoitteena käyttää geotermistä lämmitys- ja jäähdytysratkaisua ja Sopimusalueen rakennusten katoille tulee sijoittaa aurinkopaneeleita, joiden kokonaisteho on yhteensä vähintään [80] kWp ja vuosienenergia on yhteensä vähintään [68] MWh.
- 8.3 Mikäli Yhtiö ei täytä kohdassa 8.1 asetettua asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimusta, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen 50 €/k-m².
- 8.4 Mikäli Yhtiö ei rakenna kohdassa 8.2 tarkoitetulla tavalla geotermistä lämmitys- ja jäähdytysratkaisua, tai samassa kohdassa veloitettua määrää aurinkopaneeleita Sopimusalueen rakennusten katoille, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa 500 000 euroa kustakin sopimusrikkomuksesta erikseen. Mikäli geotermisen lämmitys- ja jäähdytysratkaisun toteuttaminen estyy sen vuoksi, ettei ratkaisun toteuttamiselle myönnetä tarvittavia viranomaislupia, joiden saamiseen Ostaja on pyrkinyt kaikin kohtuudella siltä edellytettävien keinoin vaikuttamaan, tai Kaupungin tuottamuksesta, Ostaja ei ole velvollinen suorittamaan tässä tarkoitettua sopimussakkoa.

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle



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

[päivämäärä]

[VD-numero]

-
- 9.1 Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutus hetkellä. 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.
- 9.3 Kaupunki tiedostaa ja hyväksyy, että Yhtiö suunnittelee jakautumista, jossa Yhtiön varat ja velat siirtyvät yhdelle tai useammalle vastaanottavalle yhtiölle ja että osana tuota jakautumista myös tämä sopimus siirtyy vastaanottaville yhtiöille jakautumissuunnitelmassa esitetävällä tavalla. Ennen jakautumisen täytäntöönpanon rekisteröintiä syntyneisiin velkoihin sovelletaan osakeyhtiölain (624/2006) 17 luvun 16 §:n 6 momentin mukaista yhteisvastuuta.

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 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 voimaan, molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa. Tämä sopimus raukeaa myös, jos tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvien, osapuolten välillä tehtyjen Sopimusaluetta koskevien esisopimusten voimassaolo raukeaa ilman, että niiden perusteella on tehty kiinteistön kauppaa tai luovutusta.
- 10.4 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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



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

[päivämäärä]

[VD-numero]

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

B.I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002396 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002396 31.12.2023 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002396 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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

Tämä sopimus perustuu xx.xx.2020 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002396. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

B.II MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

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

Myyjä

Koy Robert Huberin tie 16 (y-tunnus: 2864715-6)
PL 66
00131 Helsinki
(jäljempänä "Myyjä")

Ostaja

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

Kaupan kohde

Noin 847 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehessä sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-131-11 (jäljempänä "Määräala"). Määräala on kaavamuutoksen 002396 mukainen AK-korttelin tontti 16.

Määräala kuuluu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Määräalaan kohdistuva rakennusoikeus on 3 150 k-m².



Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Kauppahinta on [1 028 705] euroa. Kauppahinta kuitataan osana osapuolten välisessä maankäyttösopimuksessa sovittua kunnallistekniikan kustannusten korvausta.

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 Myyjä luovuttaa Määräalan kiinnityksistä ja muista rasituksista ja erityisistä oikeuksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite B2). Selvyyden vuoksi todetaan, että johtokartan tiedot ovat osin vanhentuneet.

5.2 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

5.3 Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan jatkosuunnittelun edetessä mahdollisista täydennyksistä rasitteisiin ja yhteisjärjestelyihin omistamiensa asemakaavan kaava-alueen tonttien välille toteutuksen edellyttämässä aikataulussa ja tällaiset rasitteet ja yhteisjärjestelyt perustetaan lähtökohtaisesti korvauksetta.

6. Määräalan rakentamisen aikataulu

6.1 Kaupungilla on oikeus aloittaa Määräalalle toteutettavan kohteen rakentaminen aikaisintaan yhden (1) vuoden kuluttua siitä, kun osapuolten välillä on allekirjoitettu tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluva, sopimuksen kohdan D.II mukainen lopullinen kauppakirja koskien noin 1 627 m² suuruista määräalaa kiinteistöstä 92-52-131-1. Aikarajauksen



perusteena on alueen tonttien rakennustöiden tarkoituksenmukainen järjestäminen. Kaupungilla on joka tapauksessa oikeus aloittaa Määräalalle toteutettavan kohteen rakentaminen viimeistään kuuden (6) vuoden kuluttua siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002396 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

7. Kohteeseen tutustuminen

- 7.1 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.
- 7.2 Kaupunki vastaa mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

- 8.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 8.2 Kaupunki on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

9. Irtaimisto

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

10. Maaperä ja jätteet

- 10.1 Myyjän tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä.
- 10.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa tavanomaisista maanrakennuskustannuksista ja Myyjä vastaa pilaantuneiden maanainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Myyjällä on edellä mainittu kustannusvastuu kuitenkin vain siltä osin kuin Kaupunki osoittaa pilaantumisen tai roskaantumisen aiheutuneen Myyjän omistus- ja hallinta-aikana, ja kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen tai roskaantumisen aiheuttajalla.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

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

[päivämäärä]

[VD-numero]

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki on omistanut Määräalan ennen sen siirtymistä Myyjän omistukseen- ja hallintaan. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

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

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



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

[päivämäärä]

[VD-numero]

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

C. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C.II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002396 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002396 30.12.2023 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002396 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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

Tämä sopimus perustuu xx.xx.2020 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002396. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

C. II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

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

Luovuttaja

Koy Robert Huberin tie 16 (y-tunnus: 2864715-6)
PL 66
00131 Helsinki
(jäljempänä "Luovuttaja")

Luovutuksensaaja

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

Luovutuksen kohde

Noin 265 m²:n suuruinen Vantaan kaupungin Veromiehessä sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-131-11 (jäljempänä "Määräala").

Määräala on osoitettu asemakaavassa katualueeksi.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

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 maksunpanon perustana on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Luovuttaja luovuttaa Määräalan kiinnityksistä ja muista rasituksista ja erityisistä oikeuksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty johtokarttaan (liite C2). Selvyyden vuoksi todetaan, että johtokartan tiedot ovat osin vanhentuneet.

5.2 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

5.3 Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan jatkosuunnittelun edetessä mahdollisista täydennyksistä rasitteisiin ja yhteisjärjestelyihin omistamiensa asemakaavan kaava-alueen tonttien välille toteutuksen edellyttämässä aikataulussa ja tällaiset rasitteet ja yhteisjärjestelyt perustetaan lähtökohtaisesti korvauksetta.

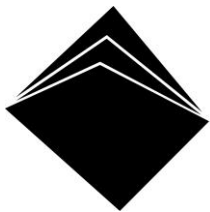
6. Kohteeseen tutustuminen

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.

6.2 Kaupunki vastaa mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

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



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

[päivämäärä]

[VD-numero]

7.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

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 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.

9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa tavanomaisista maanrakennuskustannuksista ja Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Luovuttajalla on edellä mainittu kustannusvastuu kuitenkin vain siltä osin kuin Kaupunki osoittaa pilaantumisen tai roskaantumisen aiheutuneen Luovuttajan omistuksen ja hallinta-aikana, ja kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen tai roskaantumisen aiheuttajalla. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki on omistanut Määräalan ennen sen siirtymistä Luovuttajan omistukseen- ja hallintaan. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

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

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



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

[päivämäärä]

[VD-numero]

D. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

D.I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan D.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002396 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Lopullisen kaupan tekemisen ehtona on, että K-korttelin 52131 kaavan mukaisen tontin 13 rakennusten ensimmäisen maanpäällisen kerroksen runkotyöt ovat edenneet vähintään 50 %:n valmiusasteeseen, minkä edellytyksen täyttymisestä Ostajan tulee kirjallisesti ilmoittaa Kaupungille. Lisäksi Ostajan tulee ilmoittaa perusteet, joilla valmiusaste on määritetty

Vantaan kaupunki antaa Ostajalle erilliset valtakirjat, joiden perusteella Ostaja voi hakea Määräalaa koskevan lohkomisen vireille saattamista, tarvittavien rasiteoikeuksien perustamista ja/tai rakennuslupia Määräalalle (kuten määritely alla) jo ennen tämän esisopimuksen mukaisen kauppakirjan allekirjoitusta.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002396 31.12.2023 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002396 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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

Tämä sopimus perustuu xx.xx.2020 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002396. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

D.II MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

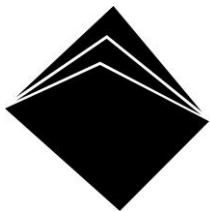
Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelein] lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

Myyjä

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

Ostaja

Koy Robert Huberin tie 16 (y-tunnus: 2864715-6)
PL 66
00131 Helsinki (jäljempänä "Ostaja")



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

[päivämäärä]

[VD-numero]

Kaupan kohde

Noin 1 627 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-52-131-10 (jäljempänä ”Määräala”).

Määräala kuuluu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Määräalaan kohdistuva rakennusoikeus on noin 3 896 k-m² ([24,8] %).

Määräalan kauppahinta muodostuu seuraavasti: 2 859 k-m² (AK) * 540 €/k-m² + 248 k-m² (It) * 350 €/k-m² = [1 630 465] €.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite D1).

Kauppakirjan ehdot

Tähän kauppaan ja myytävälle Määräalalle tehtävään rakentamiseen sovelletaan tämän kauppakirjan ehtojen lisäksi osapuolten välillä [xx.xx.2020] allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ehtoja asuntotuotantorakentamisen energiatehokkuusvaatimuksista, rahoitus- ja hallintamuotovaatimuksista sekä asuntojen huoneistotyyppijakaumasta, niitä koskevine sopimussakkoehdoineen.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on [1 630 465 euroa]. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 3.2 Määräalaan kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Määräalan hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan rasiustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista ja erityisistä oikeuksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite D2). Selvytyden vuoksi todetaan, että johtokartan tiedot ovat osin vanhentuneet.



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

[päivämäärä]

[VD-numero]

5.2 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Rakentamisvelvollisuus

6.1 Sen lisäksi mitä osapuolten välillä [xx.xx.2020] allekirjoitetussa maankäyttösopimuksessa on sovittu rakentamisesta, sovitaan seuraavaa.

6.2 Ostaja sitoutuu aloittamaan rakennusluvan mukaisen rakennuksen rakentamisen kaupan kohteena olevalla Määräalalla sijaitsevalle rakennusalueelle [yhden] vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien ja toteuttamaan tontille 15 rakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 1 500 k-m² viimeistään kolmen (3) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 2 600 k-m² viimeistään neljän (4) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

6.3 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavasta syystä pidentää sanottua määräaika. Jos Ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kauppahinnan määrän viisinkertaisena.

6.4 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä.

6.5 Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan ja rakennusluvan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamisohjetta, lähiympäristösuunnitelmaa ja korttelisuunnitelmaa.

6.6 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Määräala rakennetuksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi (käyttöönottotarkastus).

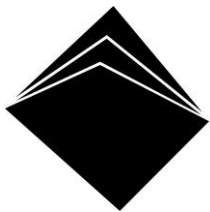
7. Kohteeseen tutustuminen

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

7.2 Ostaja vastaa mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

8.1 Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasisuodistus, kiinteistörekisteriotte, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, Määräalan luovutusta koskevaan päätökseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.



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

[päivämäärä]

[VD-numero]

- 8.2 Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

9. Irtaimisto

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

10. Maaperä ja jätteet

- 10.1 Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä.
- 10.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Ostaja vastaa tavanomaisista maanrakennuskustannuksista ja Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

11. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 11.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Määräalaa palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Määräalalle sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Määräalan alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle.
- 11.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Määräalalle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 11.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Määräalan sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä, ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvästä käyttämisestä.
- 11.4 Ostajalle korvataan sijoittamisesta aiheutuva haitta ja vahinko.
- 11.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitettulle vesihuoltolaitokselle.
- 11.6 Mikäli Määräalasta muodostettavan kiinteistön asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai



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

[päivämäärä]

[VD-numero]

käyttö edellyttää käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, osapuolet sopivat siirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista myöhemmin erikseen huomioiden, ettei siirroista saa aiheutua merkittävää vaikutusta rakentamisen aikatauluun. Johtosiirtoehdot sekä laitteiden ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtojen ja laitteiden omistaja. Mikäli Kaupungille ei osoiteta mainitussa tilanteessa määrärahoja, Kaupunki ja Ostaja neuvottelevat siirtomenettelystä, jossa Ostaja tilaa johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien siirron niiden omistajalta tai sopii siirrosta niiden omistajien kanssa. Tällöin Kaupunki hyvittää siirron jälkeen Ostajalle siirtomenettelystä aiheutuneet toteutuneet kohtuulliset siirtokustannukset.

12. Muut ehdot

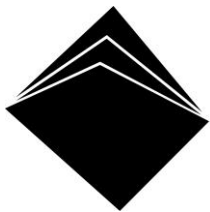
- 12.1 Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 12.2 Ostaja sitoutuu liittämään Määräalan tarvittaviin sähkö-, vesi-, viemäri- ja muihin liittyviin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

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

[päävämmäärä]

[VD-numero]

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN JA ESISOPIMUSTEN ALLEKIRJOITUKSET

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

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2021

VANTAAN KAUPUNKI

KOY ROBERT HUBERINTIE 16

[allekirjoittajan nimi]
lakimies, [valtakirjalla]

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

Liitteet

Liite A1	Sopimusalueen kartta
Liite B1	Määrällän kartta
Liite B2	Johtokartta
Liite C1	Määrällän kartta
Liite C2	Johtokartta
Liite D1	Määrällän kartta
Liite D2	Johtokartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [nimi] [valtakirjalla] Vantaan kaupungin puolesta ostajana, luovutuksen vastaanottajana ja myyjänä, sekä [allekirjoittajan nimi] [valtakirjalla] Koy Robert Huberintie 16:n puolesta myyjänä, luovuttajana ja ostajana 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 2021



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

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

[päivämäärä]

[VD-numero]
