

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty Asemakaavan muutos nro 002355, Piitie 2 (jäljempänä "Asemakaavamuutos").

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päättönumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus kiinteistön kaupasta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Vantaan kaupungin Koivuhaan kaupunginosassa, osoitteessa Piitie 2.

Okmetic Oy hallitsee aluetta 18.12.1996 allekirjoitetun vuokrasopimuksen nojalla. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2046 saakka. Alkuperäinen sopimuskumppani Kiinteistö Oy Piitalot on sulautunut Okmetic Oy:öön. Okmetic Oy on ilmoittanut halustaan saada käyttää voimassa olevassa vuokrasopimuksessaan olevaa osto-optiota.

Asemakaavamuutosta on hakenut Okmetic Oy, jonka myötä kiinteistön rakennusoikeuden määrää lisättäisiin noin 24 588 k-m², jolloin rakennusoikeus yli kaksinkertaistuisi nykytilanteesta. Rakennusoikeuden kasvattamisen tavoitteena on turvata Okmetic Oy:n toimintaedellytykset ja tuotannon laajentumistarpeet tulevaisuudessa. Uusi rakennuskokonaisuus sijoittuisi nykyisen tuotantolaitoksen länsipuolelle. Asemakaavamuutoksen mukainen lisärakennusoikeus mahdollistaisi noin 700 uuden työpaikan sijoittumisen Piitien kiinteistölle.

Kiinteistön kaupan myötä Kaupungin ja Okmetic Oy:n välinen voimassa oleva 18.12.1996 allekirjoitettu vuokrasopimus purkautuu.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Okmetic Oy (Y-tunnus: 0596885-4)
PL 44
01301 Vantaa
(jäljempänä "Yhtiö")

Yhtiö vastaa kaikista tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen mukaisista velvoitteista.

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu teollisuustontista 68026 (jäljempänä "Sopimusalue"). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen ([liite A1](#)).
- 2.2 Kaupunki Sopimusalueen omistajana ja Yhtiö 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 jäte- ja hulevesiviemärin kapasiteetin kasvattamista Piitiellä, hulevesiviemärin kapasiteetin kasvattamista Köyhämäentiellä ja Mäkituvantiellä asemakaavamuutosalueen eteläosassa, vesijohdon kapasiteetin kasvattamista Juurakkotiellä sekä vesijohdon, jäte- ja hulevesiviemärin kapasiteetin kasvattamista Köyhämiehentiellä Juurakkotien ja Tikkurilantien välillä.
- 3.2 Kaupunki huolehtii kohdassa 3.1 mainittujen vesihuoltoverkkojen kapasiteettien kasvattamisista yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymää HSY:n kanssa.
- 3.3 Kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:
 - Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, Yhtiö lähettää kirjallisen pyynnön Vantaan kaupungin kirjaamoon kohdassa 3.1 mainittujen rakenteiden rakentamisesta.

- Kaupunki aloittaa kohdassa 3.1 mainittujen rakenteiden rakentamisen viimeistään 6 kuukauden kuluessa siitä, kun hyväksytyt katusuunnitelman pohjalta tehdyt rakennussuunnitelmat on hyväksytty Kaupungin ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n toimesta.
- Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöiden viimeistelytöiden kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten sisäisen kunnallistekniikan korvauksena puolet toteutuneista kustannuksista, kuitenkin korkeintaan 650 000 euroa.
- 4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten ja sisäisen kunnallistekniikan korvaus eräännyy maksettavaksi Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan kahdessa erässä. Ensimmäinen erä 325 000 euroa maksetaan välittömästi, kun Asemakaavamuutos kuulutetaan voimaan. Toinen erä, jonka suuruus on korkeintaan 325 000 euroa, maksetaan välittömästi sen jälkeen, kun kaupunki on ottanut vastaan ja luovuttanut HSY:lle kohdassa 3.1. mainitut rakenteet. Kaupunki toimittaa rakennustöiden taloudellisen loppuselvityksen ko. laskun liitteeksi.
- 4.3 Maksut suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).

5. Vakuudet

- 5.1 Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi 650 000 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen, joka vapautetaan, kun korvaus on kokonaisuudessaan suoritettu.

6. Vesihuoltoverkkoon liittyminen

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

7. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 7.1 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.
- 7.2 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.

8. Sopimuksen voimaantulo

- 8.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan.
- 8.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2024 mennessä.
- 8.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2024 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.
- 8.4 Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, jonka johdosta Asemakaavamuutos ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.
- 8.5 Mikäli valitusviranomaisen päätöksen johdosta Asemakaavamuutos tulee voimaan muuttuneena, tämä sopimus pysyy voimassa. Mikäli muutoksella on yhteys tämän sopimuksen sisältöön, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan sopimuksen sisällön päivittämisestä vastaamaan muuttunutta tilannetta.
- 8.6 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 9.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.
- 9.2

B. ESISOPIMUS KIIINTEISTÖN KAUPASTA

I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavamuutosta 002355 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaavamuutos on kuulutettu voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2024 mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

II KAUPPAKIRJA

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

Myyjä

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

Ostaja

Okmetic Oy (Y-tunnus: 0596885-4)
PL 44
01301 Vantaa
(jäljempänä ”**Ostaja**”)

Kaupan kohde

Vantaan kaupungin Koivuhaka-nimisessä kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-68-26-2 (jäljempänä ”**Kiinteistö**”). Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 49 906 m².

Kiinteistö on asemakaavan muutoksessa osoitettu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kiinteistön asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 44 550 k-m².

Kiinteistö luovutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten rakentamista varten.

Kiinteistö on merkitty ohaiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on 3 006 295 euroa. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Lisäkauppahinta

- 2.1 Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (44 550 k-m²), Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta 220 euroa/k-m². Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita.
- 2.2 Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä lisärakentamisen mahdollistavan rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta kaupanteosta.

3. Omistus- ja hallintaoikeus

- 3.1 Ostaja hallitsee Kiinteistöä 18.12.1996 allekirjoitetun vuokrasopimuksen nojalla.
- 3.2 Kiinteistön omistusoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

4. Verot ja maksut

- 4.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 4.2 Kiinteistöön kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Kiinteistön hallintaoikeuden ja/tai omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden ja/tai omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

5. Kiinnitykset ja rasitukset

- 5.1 Kiinteistöön kohdistuu Ostajalle kirjattu maanvuokraoikeus.

6. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 6.1 Kiinteistöllä sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite B2).
- 6.2 Kiinteistöön kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

7. Kohteeseen tutustuminen

- 7.1 Ostaja on tarkastanut Kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Kiinteistöstä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 7.2 Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

- 8.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen Kiinteistön luovutusta koskevaan päätökseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.
- 8.2 Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

9. Irtaimisto

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

10. Maaperä ja jätteet

- 10.1 Ostaja on hallinnoinut kaupan kohdetta 18.12.1996 päivätyn maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta lähtien. Allekirjoitushetkestä lähtien vastuu maaperän pilaantumisesta ja jätteistä sekä niistä aiheutuvista kustannuksista on siirtynyt maanvuokrasopimuksessa yksilöidylle vuokralaiselle (Ostaja).
- 10.2 Kaupungin tietojen mukaan Kiinteistöllä ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Kiinteistöllä ole jätettä.

11. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 11.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Kiinteistöä palvelevien tarpeellisten maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Kiinteistölle sekä maankäyttö- ja rakennuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Kiinteistön alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kiinteistölle.
- 11.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Kiinteistölle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kiinteistölle,

sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

- 11.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Kiinteistön 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 edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 11.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

12. Muut ehdot

- 12.1 Kiinteistöä ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Kiinteistöllä saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 12.2 Ostaja sitoutuu liittämään Kiinteistön sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin sekä mahdollisiin hulevesi- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.
- 12.3 Ostaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimuksen velvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kunnes Kaupunki on hyväksynyt velvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai velvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Ostaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[Lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
B. Esisopimus kiinteistön kaupasta

Luonnos 6.7.2022
VD/4385/10.00.01.05/2022

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön kaupasta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

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

VANTAAN KAUPUNKI

OKMETIC OY

(Nimi)
lakimies, valtuutuksella

(Nimi)
(asema)

LIITTEET

Liite A1	Sopimusalue
Liite B1	Kartta luovutuksen kohteesta
Liite B2	Johtokartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [x] Vantaan kaupungin puolesta valtuutuksella ja [x] Okmetic Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

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