

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Tämä sopimus koskee [Pvm] päivättyä Kvartsikulma 232800 asemakaavaa ja -muutosta (jäljempänä "Asemakaava ja -muutos").

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

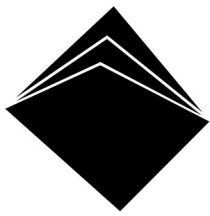
A. Esisopimus määräalan kaupasta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaava- ja muutosalue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan pohjoispuolella. Etäisyys Kehäradan Kivistön asemalle on noin 800 metriä ja Lapinkylän tulevalle asemalle 500 metriä. Suunnittelualue rajautuu lounaassa Lumikvartsinkatuun, etelässä Kehärataan. Luoteessa ja pohjoisessa alue rajautuu asemakaavoitettuun Kvartsijuonen puistoon.

Asemakaavalla ja -muutoksella mahdollistetaan nykyisen, pääosin asemakaavoittamattoman alueen muuttaminen keskusta-alueeksi. Kaava koostuu kuudesta tehokkaaseen asuntorakentamiseen osoitetusta korttelista (A, AR) ja yhdestä keskustatoiminnoille (C) osoitetusta hybridikorttelista. Korttelialueiden lisäksi kaavaan sisältyy luonnontilaisena säilytettävää puistoalueita (VL) ja katualueita.

Siltä osin kuin asemakaavalla ja -muutoksella muutetaan voimassaolevan asemakaavan valtion omistamaa rautatie (LR)-aluetta muuhun käyttötarkoitukseen, sovitaan kaavan toteuttamiseen liittyen seuraavasta määräalan kaupasta.



I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Kvartsikulma 232800-asetmakaavaa ja -muutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaava on kuulutettu voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2024 mennessä, tai
- mainittua asemakaavaa ja -muutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

II MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

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

Myyjä

Väylävirasto Suomen valtion puolesta

(Y-tunnus: 1010547-1)

Opastinsilta 12 A

00520 Helsinki

(jäljempänä "Myyjä")

Ostaja

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä "Kaupunki")

Kaupan kohde

Noin 1 314 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin (92) Kivistö-nimisessä (23.) kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-871-1-1 (jäljempänä "Määräala").

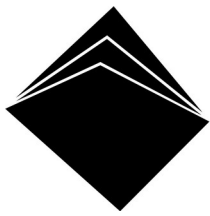
Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Kaavoitustilanne

Määräalan alueella on voimassa **xx.xx.202x** Vantaan kaupunginvaltuustossa hyväksytty asemakaava nro 232800 (Kvartsikulman asemakaavamuutos). Asemakaavassa Määräalan alue on osoitettu osaksi Kvartsiraitti-nimistä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua/tietä (pinta-ala noin 738 m²) sekä asuinrakennusten korttelialueen (A) korttelin 23147 tonttia 1 (pinta-ala noin 299 m²) ja tonttia 2 (pinta-ala noin 276 m²).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.



1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on 267 140 euroa.
- 1.2 Kauppahinta suoritetaan kahden (2) viikon kuluessa siitä, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu, Väyläviraston tulotilille FI58 8000 1700 0190 04 DABAFIHH. Viivästyskorko on korkolain mukainen.
- 1.3 Maksun viestiksi merkittäköön asianumero (VÄYLÄ/5526/06.00.01/2022).

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille heti sen jälkeen, kun koko kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu Myyjälle.
- 2.2 Myyjällä on oikeus purkaa kauppa, mikäli kauppahintaa ei ole viivästyskorkeineen maksettu viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa kaupantekopäivästä. Osapuolet ovat tietoisia, että kaupan purkaminen edellyttää joko kaupanvahvistajan vahvistamaa purkusopimusta tai käräjäoikeuden tuomiota.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi.
- 3.2 Tästä kaupasta menevän kaupanvahvistajan palkkion maksaa Kaupunki.

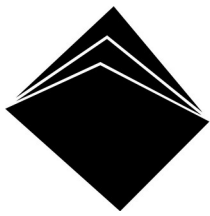
4. Kiinnitykset ja rasitukset

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

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.
- 5.2 Kaupunki on tietoinen, että kaupan kohteeseen muodostuu ratelain (2.2.2007/110) 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue, johon kohdistuvat ratelain 4. luvun mukaiset rajoitukset.

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, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote sekä kaavakartat ja -määräykset.

8. Määräalan erottaminen

- 8.1 Kaupunki on velvollinen hakemaan lainhuutoa säädetyssä määräajassa sekä huolehtimaan Määräalan erottamisen kustannuksista.

9. Vaaranvastuu

- 9.1 Vaaranvastuu Määräalasta siirtyy Kaupungille silloin, kun hallintaoikeus on siirtynyt Kaupungille.

10. Irtaimisto

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

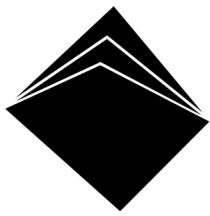
11. Maaperän tila sekä maaperän puhdistus- ja kustannusvastuu

- 11.1 Määräala on rautatiealueeksi lunastettua aluetta. Määräalan alueella ei sijaitse eikä ole aiemminkaan sijainnut rautatien rakenteita. Kehäradan rakentamisen yhteydessä Määräalan alueelle on toteutettu Kvartsiraitti-niminen jalankulku- ja pyörätie rakenteineen. Alueen muusta ja tarkemmasta käyttöhistoriasta ja siellä mahdollisesti olleista rakenteista ei ole tarkempaa tietoa.

- 11.2 Määräalalla ei ole teetetty ympäristötekniisiä maaperä- ja pohjavesitutkimuksia, eikä alueella ole tehty maaperän tai pohjavedenpuhdistustoimenpiteitä. Ottaen huomioon se, ettei Määräalan käyttöhistoriaa tunneta aukottomasti, ei maaperässä tai pohjavedessä olevien haitta-aineiden mahdollisuutta voida sulkea pois. Kaupunki on tietoinen tästä riskistä.

Puhdistus- ja kustannusvastuu

- 11.3 Kaupunki vastaa kaupan kohteen maaperän tutkimisesta ja puhdistamisesta kustannuksellaan. Kaupungilla on kuitenkin oikeus saada Myyjältä korvaus kaupan kohteen



maaperän puhdistamiskustannuksista valtioneuvoston asetuksen (VNA 214/2007) mukaisten alempien tai ylempien ohjearvojen ylittävien pitoisuuksien osalta, mikäli kaikki alla luetellut ehdot täyttyvät. Kuitenkin Myyjän korvausvelvollisuus kaupan kohteen maaperän puhdistamiskustannuksista rajoittuu euromäärältään tässä kauppakirjassa sovittuun kauppahintaan. Myyjän korvausvelvollisuus edellyttää, että:

- pilaantuminen on aiheutunut Myyjän toiminnasta ennen kaupan kohteen omistusoikeuden/hallintaoikeuden siirtymistä,
- haitta-aineet ylittävät maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista annetun valtioneuvoston asetuksen (VNa 214/2007) mukaiset alemmat ohjearvot korttelialueilla ja/tai ylempät ohjearvot katualueilla ja puhdistaminen on myös VNa 214/2007 mukaisen puhdistustarvearvioinnin (riskinarvion) perusteella perusteltua,
- Kaupunki on ollut ennen puhdistustoimenpiteisiin ryhtymistä yhteydessä Myyjään ja kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu Myyjän kanssa ennen niihin ryhtymistä ja
- Kaupunki on vedonnut maaperän pilaantumiseen ja esittänyt Myyjälle sen korvausvastuun arvioinnin edellyttämät tiedot viiden (5) vuoden kuluessa kaupantekopäivästä.

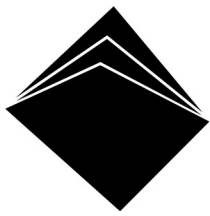
- 11.4 Mikäli Määräalan käyttötarkoitus muuttuu nykyisestä, vastaa Kaupunkia käyttötarkoituksen muutoksen vuoksi tarvittavista maaperän puhdistuskustannuksista kokonaisuudessaan.

Muu kuin varsinaisen maaperän puhdistamisen yhteydessä tehtävä kaivutyö

- 11.5 Kaupunki vastaa kustannuksellaan Määräalalta (esimerkiksi rakennustyöhön liittyvän) kaivutyön yhteydessä poistettavan maa-aineksen asianmukaisesta käsittelystä ja jätehuollosta silloinkin, kun maa-aines sisältää haitta-aineita tai muita jätejakeita, vaikka haitta-aineet ja muut jätejakeet olisivat joutuneet maaperään ennen omistusoikeuden siirtymistä. Kyse on tällöin rakennushankkeesta johtuvista kustannuksista.

12. Melu ja värinä

- 12.1 Kaupunki on tietoinen siitä, että Määräala sijaitsee rautatieliikenteen aiheuttaman melun ja värinän vaikutusalueella. Rautatieliikenteestä aiheutuvan melun tai värinän ollessa häiritsevää ja vaatiessa suojaavia tai estäviä toimia, Kaupunki vastaa kustannuksellaan näistä toimita. Myyjä ei siis vastaa mahdollisista melun ja värinän aiheuttamista haitoista tai vahingoista eikä siltä voi vaatia mitään melun- tai värinänsuojaukseen liittyviä toimia tai rakenteita nyt tai tulevaisuudessa.



13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

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

Vantaalla, [päivämäärä]

Väylävirasto

Suomen valtion puolesta

Vantaan kaupunki

(allekirjoittaja)

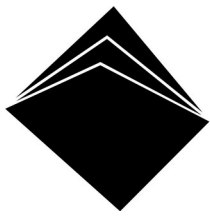
(allekirjoittaja)
lakimies

Liitteet

Liite 1 Kartta kaupan kohteesta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [myyjän allekirjoittajan nimi] Suomen Valtion puolesta myyjänä ja lakimies [kaupungin allekirjoittajan nimi] Vantaan kaupungin puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut



Vantaa

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Luonnos 7.9.2022

VD/10172/10.00.01.05/2022

allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [päivämäärä]
