

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721400 (jäljempänä "Asemakaavamuutos").

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

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavamuutosalue koostuu kahdesta osasta, pohjoisempi koskee Asolanväylän katualuetta sekä vähäisesti sen viereisiä viheralueita Haxberginmetsää ja Haxberginhakaa. Eteläisempi osa käsittää nykyisin asemakaavoittamattoman alueen Valtimotien varrella Lipstikanvarren puiston vierestä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusi ajoliittymä Asolanväylältä Elmon urheilupuiston pysäköintialueelle Haxberginhaan puiston läpi sekä uuden korkeintaan 2 500 k-m² kokoisen päivittäistavarakaupan sijoittamisen Valtimotien pohjoispuolelle.

Elmon urheilupuiston alueelle ollaan aloittamassa uuden uimahallin rakentamista ja voimassa olevissa asemakaavoissa ajoyhteys on esitetty Elmontien kautta. Liikenne halutaan ohjata urheilupuiston alueelle suoraan Asolanväylältä, jolloin liikennemäärät Elmontiellä pysyvät maltillisina.

Päivittäistavarakauppaa koskien maanomistaja on lähettänyt kaavahakemuksen. Asolanväylän liittymän kaavoitus on käynnistetty Vantaan kaupungin toimesta.



A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Helsingin seurakuntayhtymä (y-tunnus: 0201242-7)
Kolmas linja 22 B
00530 Helsinki

Vantaa seurakuntayhtymä (y-tunnus: 0202774-1)
PL 56
01301 Vantaa

(jäljempänä yhdessä "**Yhtymät**")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu Yhtymien omistamasta kiinteistöstä 92-407-13-7 ja Kaupungin omistamista kiinteistöistä 92-72-9901 ja 92-72-9903-8 (jäljempänä yhdessä "**Sopimusalue**"). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Yhtymien kanssa.

2.2 Kaupunki ja Yhtymät Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtymien osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

3.1 Elmon urheilupuiston rakentaminen edellyttää aukion ja urheilupuiston ajoyhteyden sekä Asolanväylän liittymän rakentamista. Aukion rakentaminen vaati luiskien sijoittamista Yhtymien omistamalle kiinteistölle aukion pohjois- ja itäpuolella. Korkeusero aukion tasauksen ja yhtiöiden omistaman YU- korttelin 72211 rajalla on enimmillään n. 3 metriä. Leikkausluiskista on hyötyä YU-korttelialueen tulevalle maankäytölle, koska korttelin puolella maanpintaa on myöhemmin leikattava alaspäin yleisille alueille kulkua varten. Aukion vaatimien luiskien sijainti on esitetty



tarkemmin liitteessä (liite A2). Asolanväylältä urheilupuistolle rakennettava ajoyhteys ja liittymä aiheuttaa tarpeen korottaa nykyistä puistoraittia Asolanväylän puoleisessa päässä. Puistoraitin korottaminen aiheuttaa tarpeen raitin nykyisten luiskien laajentamiselle. Luiskat laajenevat Yhtymien omistaman nykyisen LPA-tontin puolelle korttelissa 72212. Ajoyhteydestä aiheutuva luiskan sijainti on esitetty tarkemmin myös liitteessä (liite A2).

- 3.2 Tällä sopimuksella Yhtymät antavat Kaupungille luvan sijoittaa aukion ja ajoyhteyden vaatimat luiskat Yhtymien omistamalle maalle kohdassa 3.1 mainitun mukaisesti.
- 3.3 Kaupunki aloittaa Elmon urheilupuiston kohdassa 3.1 mainitun ajoyhteyden, liittymän ja aukion sekä niiden vaatimien luiskien rakentamisen Elmon urheilupuistoon rakennettavien toimintojen vaatimassa aikataulussa ja kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Yhtymät maksavat Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **300 000 euroa**.
- 4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan yhdessä erässä siten, että se maksetaan välittömästi, kun Asemakaavamuutos kuulutetaan voimaan.
- 4.3 Maksut suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto).

5. Vesihuoltoverkostoon liittyminen

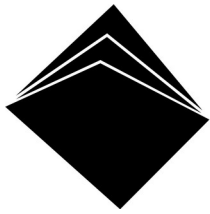
- 5.1 Yhtymä on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

6. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

7. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 7.1 Yhtymä sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot



Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtymä sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

- 7.2 Yhtymä vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtymä ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtymä 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.



B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA

B. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B. II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavamuutos on tullut 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.

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

B. II MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [pvm ja päätösnumero] ja osapuolten välillä [pvm] allekirjoitettuun esisopimukseen.

Luovuttajat **Helsingin Seurakuntayhtymä** (Y-tunnus: 0201242-7)
Kolmas Linja 22 B
00530 Helsinki

Vantaan Seurakuntayhtymä (Y-tunnus: 0202774-1)
PL 56
01301 Vantaa

(jäljempänä yhdessä ”**Luovuttajat**”)

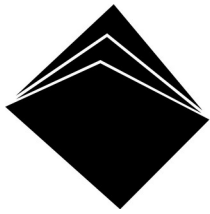
Luovutuksensaaja **Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7
01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Luovutuksen kohde noin 1 519 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Asolan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-407-13-7

ja

noin 547 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Matarin kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-407-13-7

ja



yhteensä noin 229 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Asolan ja Rekolan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-407-13-7

ja

yhteensä noin 5 044 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Koivukylän kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-407-13-7.

(jäljempänä yhdessä "**Määräalat**").

Vantaan kaupungin Asolan kaupunginosassa sijaitseva noin 1 519 m² suuruinen määräala on asemakaavamuutoksessa nro 721400 VL-aluetta ja katua. Muut edellä mainitut Matarin, Asolan, Rekolan ja Koivukylän kaupunginosissa sijaitsevat määräalat ovat ajantasakaavan mukaisia VL-alueita, LP-alueita ja katua.

Määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

3. Verot ja maksut

3.1 Luovuttajat vastaavat niistä Määräaloihin kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on omistusoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Omistusoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

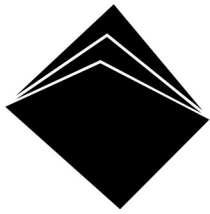
4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Määräalat luovutetaan kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana. Rasitustodistuksen mukaan Määräaloihin ei kohdistu kiinnityksiä tai muita rasituksia.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Määräaloilla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty johtokarttaan, johon Kaupunki on tutustunut.

Määräaloihin kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät



kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalat ja niiden rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräaloista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1 Kaupunki on tutustunut Määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

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

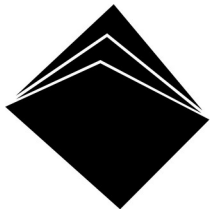
8. Irtaimisto

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

[Lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA

Luonnos 7.10.2022
VD/xxxx/10.00.01.05/2022

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

VANTAAN KAUPUNKI

HELSINGIN SEURAKUNTAYHTYMÄ

[nimi]

lakimies, valtuutettuna

[nimi]

[asema]

VANTAAN SEURAKUNTAYHTYMÄ

[nimi]

[asema]

LIITTEET

Liite A1: Sopimusalue

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [nimi] puolesta [valtakirjalla] luovuttajana ja lakimies [nimi] Vantaan kaupungin puolesta valtuutuksella luovutuksensaajana 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 säädetyllä tavalla.

[päivämäärä]
