

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[Pvm] päivätty asemakaava nro 002506 (jäljempänä "Asemakaavamuutos").

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen vaihdosta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

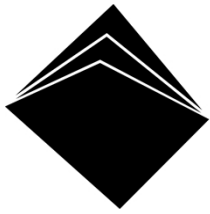
SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Vantaan kaupungin hakemassa Asemakaavamuutoksessa Lehmustontien luoteispuolelle Korppipolun, Naakkakujan ja Tussinkosken luonnonsuojelualueen väliselle alueelle suunnitellaan pientalovaltaista asumista olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyödyntäen. Alueella on tehty vuonna 2019 Lehmustontie 002288 asemakaavamuutosta. Asemakaavamuutoksesta tehtiin valitus luontoselvitysten riittämättömyydestä. Helsingin hallinto-oikeus on kumonnut 2021 päätöksellään kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen kortteleiden 88026 ja 88028 osalta, pois lukien rakennetut tontit korttelin 88028 länsiosassa sekä kortteleiden välillä olevan uuden Kiurunkierto katualueen osalta. Osapuolten välinen 13.11.2019 allekirjoitettu maankäyttösopimus on rauennut.

Selvityksiä on täydennetty ja kumotulle osalle laaditaan Asemakaavamuutos Lehmustontie osa 2 002506.

Asemakaavamuutoksessa 002506 [maanomistajan nimi] omistamalle kiinteistölle 92-404-2-230 Lehmusto II osoitetaan uutta rakennusoikeutta asuinrakentamiselle 3175 kerrosneliometriä.

Asemakaavan muutokseen 002506 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-404-2-230 Lehmusto II omistaja ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yksityisen maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 698 500 euroa, joka suoritetaan kokonaan kiinteistöomaisuuden luovutuksella.



A KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

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

[maanomistajan nimi] (henkilötunnus)
osoite

(jäljempänä "Maanomistaja")

2. SOPIMUSALUE

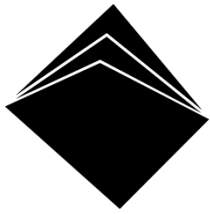
- 2.1 Sopimusalue muodostuu osasta kiinteistöä 92-404-2-230 Lehmusto II. Sopimusalue on osoitettu Asemakaavamuutoksessa nro 002506 asuinrakennusten korttelialueeksi (A), erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja katualueeksi. Sopimusalue on osoitettu liitekartassa A1.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

- 3.1 Sopimusalueen Asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää Kiurunkierron, Lehmustonpolun ja Vilho Reiman polun sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.
- 3.2 Kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä:
- Asemakaavamuutoksen tultua voimaan, Maanomistaja lähettää kirjallisen pyynnön Vantaan kaupungin kirjaamoon kohdassa 3.1 mainittujen rakenteiden rakentamisesta. Kaupunki rakentaa edellä mainitut rakenteet 20 kuukauden kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavan huhtikuun lopusta (30.4.) laskien.
 - Alueen viimeistelytyöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytyöiden kanssa.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

- 4.1 Osapuolet ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yksityisen maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Asemakaavamuutoksen yhdyskuntarakentamisen kunnallistekniikan korvaus on suuruudeltaan **698 500 euroa**.



- 4.2 Maanomistaja luovuttaa Kaupungille osana kunnallistekniikan korvausta A-korttelialueen, jonka arvo on **529 320 euroa**, sekä Maanomistaja luovuttaa Kaupungille osana kunnallistekniikan korvausta asemakaava-alueen ulkopuolella Lehmustontien itäpuolen noin 28 534 m² suuruisen määräalan tilasta 92-404-2-230 Lehmusto II, jonka arvo on **198 350 euroa**, kohdan B. esisopimuksen mukaisesti.
- 4.3 Maanomistajan kiinteistöomaisuuden luovutukset Kaupungille ovat suuremmat kuin Asemakaavamuutoksesta syntyvä yhdyskuntarakentamisen kunnallistekniikan korvaus, jolloin Kaupunki maksaa välirahaa **28 180 euroa** Maanomistajalle kohdan B. esisopimuksen mukaisesti.

5. VAKUUDET

- 5.1 Maanomistaja on antanut Kaupungille yhteensä **35 000 euron** panttaussitoumuksen tai omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Maanomistajalle, kun lopulliset kauppakirjat on allekirjoitettu, tai kun sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

6. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

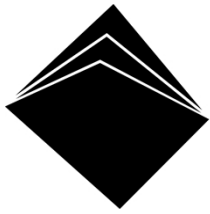
7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

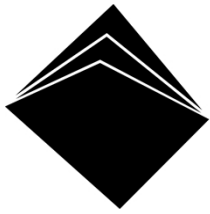
8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

- 8.1 Maanomistaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Maanomistaja sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 8.2 Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Maanomistaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO



-
- 9.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan.
- 9.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2024 mennessä.
- 9.3 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.
- 9.4 Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, jonka johdosta Asemakaavamuutos ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa.
- 9.5 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.
- 9.6 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.



B ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

B.I LOPULLISEN VAIHDON TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen vaihtokirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002506 koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002506 31.12.2024 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002506 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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

B.II MÄÄRÄALAN VAIHTOKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päättönumero].

Vaihdon osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä "Kaupunki")

[maanomistajan nimi] (henkilötunnus)
osoite

(jäljempänä "Maanomistajan nimi")

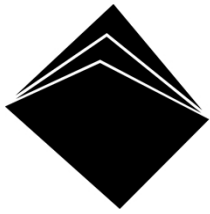
jäljempänä yhdessä "Osapuolet"

Vaihdon kohteet

Maanomistajan nimi luovuttaa Kaupungille osana kunnallistekniikan korvausta A-korttelialueen määräalan 4 011 m² kiinteistöstä 92-404-2-230 Lehmusto II, arvoltaan **529 320 euroa**.

Edelleen Maanomistajan nimi luovuttaa Kaupungille osana kunnallistekniikan korvausta asemakaava-alueen ulkopuolella Lehmustontien itäpuolen noin 28 534 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-404-2-230 Lehmusto II, arvoltaan **198 350 euroa**.

Kaupunki luovuttaa Maanomistajan nimi kiinteistöstä 92-404-2-229 Lehmusto I noin 9 m² suuruisen alueen, joka on kaavamuutoksen mukaista AO-korttelialueen osaa, arvoltaan **990 euroa**.



Vaihdon kohteet on merkitty oheisiin karttaliitteisiin B1 ja B2.

Vaihtokirjan ehdot

Tämän määräalojen vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kaupungille luovutettavien määräalojen osuus **Maanomistajan nimi** Kaupungille maksamasta kunnallistekniikan rakentamisen korvauksesta on **698 500 euroa**. Selvyyden vuoksi todetaan, että tätä kauppahintaa ei peritä rahana.
- 1.2 Kaupunki maksaa **Maanomistajan nimi** välirahana vaihdosta **28 180 euroa**. Väliraha maksetaan **Maanomistajan nimi** ilmoittamalle tilille viivytyksettä tämän vaihtokirjan allekirjoittamisen jälkeen.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalojen omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät saajille tämän vaihtokirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kohteeseen tutustuminen

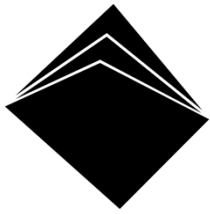
- 3.1 Osapuolet ovat tarkastaneet niille siirtyvät alueet, niiden rajat sekä tutustuneet saamiensa alueiden maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja määräaloista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

- 4.1 Osapuolet ovat tutustuneet niille siirtyviä määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 4.2 Osapuolet ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

- 5.1 Kiinteistöä 92-404-2-230 Lehmusto II rasittaa tieoikeus (oikeutettu kiinteistö 92-404-2-157).
- 5.2 Osapuolet luovuttavat alueet muista kiinnityksistä, rasitteista ja käyttöoikeuksista vapaana.
- 5.3 Kaupungilla on oikeus sijoittaa määräaloille tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, sekä ulottaa tarvittaessa määräalalle kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta.



5.4 Määräaloilla sijaitsevat johdot on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan.

6. Irtaimisto

6.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän vaihdon yhteydessä tehty eri sopimusta.

7. Määräalojen maaperä

7.1 Osapuolten tietojen mukaan määräaloilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

7.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, saaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

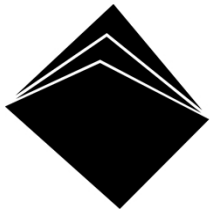
8. Muita ehtoja

8.1 Määräaloihin kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän vaihtokirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa saaja. Verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat luovuttajan vastattaviksi.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[lopullisen vaihtokirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



C ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

C.I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002506 koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002506 31.12.2024 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002506 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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

C.II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Luovuttaja

[maanomistajan nimi] (henkilötunnus)

osoite

(jäljempänä "Luovuttaja")

Luovutuksensaaja

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

01300 Vantaa

(jäljempänä "Kaupunki")

Kaupan kohde

Yhteensä noin 3 728 m² katualuetta ja SL-aluetta kiinteistöstä 92-404-2-230 Lehmusto II (jäljempänä "Määräala"). Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän määräalan luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kohteeseen tutustuminen

- 3.1 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.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

- 4.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 4.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

- 5.1 Luovuttaja luovuttaa Määräalan kiinnityksistä, rasitteista ja muista käyttöoikeuksista vapaana.

6. Irtaimisto

- 6.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

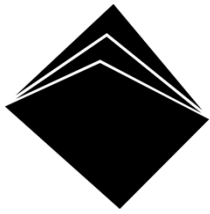
7. Määräalan maaperä

- 7.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 7.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

8. Muita ehtoja

- 8.1 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän luovutuskirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Luovuttajan vastattaviksi.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

B. Esisopimus määräalojen vaihdosta

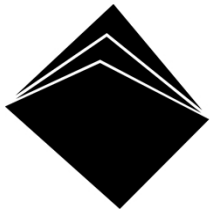
C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

xx.xx.2023

VD/13594/10.00.01.05/2022

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

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, esisopimuksen määräalojen vaihdosta ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, (pvm)

VANTAAN KAUPUNKI

MAANOMISTAJAN NIMI

allekirjoittaja

lakimies, valtuutettuna

allekirjoittaja

Liitteet

Liite A1	Kartta sopimusalueesta
Liite B1	Määräalojen kartta
Liite B2	Määräalan kartta
Liite C1	Määräalojen kartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että allekirjoittaja Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja luovutuksensaajana ja allekirjoittaja ostajana ja luovuttajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalojen vaihdosta ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että tämä esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, (pvm)