

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[asemakaavan pvm] päivätty asemakaavan muutos nro 002504, kaupunginosa 15, Myyrmäki (jäljempänä "Asemakaava").

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

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen vaihdosta

## SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kiinteistö Oy Myyrimäki on hakenut asemakaavan muutosta kerrostalon rakentamiselle 29.9.2017 ja uudelleen alustavan luonnoksen pohjalta 21.3.2022. Myyrmäen (15.) kaupunginosassa, korttelissa 15653. Helsingin hallinto-oikeuden 27.8.2021 päätöksen perusteella kaavan selvitykset ovat riittävät ja ostoskeskus on säilytettävä ainakin osittain. Siten kerrostalohanke voitaisiin toteuttaa suunnitellulle paikalle ostoskeskuksen itäosa säilyttäen.

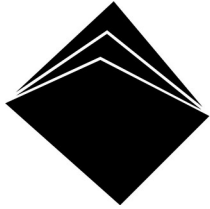
Kiinteistö Oy Myyrimäki omistaa asemakaavan muutosalueelle sijoittuvan kiinteistön 92-15-653-1 (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001319 sopimusalue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002504 Kuohukujan ostoskeskuksesta suojellaan 118 k-m<sup>2</sup>, joka osoitetaan sr -merkinnällä. Tontille esitetään myös uutta kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa ja liiketilaa. Kaavamuutoksessa nykyinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua Kuohupolun katualuetta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerrosalaa tulee asumiselle 3 175 k-m<sup>2</sup> ja liiketiloiksi 58 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 3 233 k-m<sup>2</sup>.

Kuohupolun paikalle osoitetaan yleinen jalankulku- ja huoltoajo yhteys ja tontille ajo Kuohuaukiolle. Lisäksi 1 metrin levyinen kaistale Kuohukujan puoleista tontinosaa muutetaan katualueeksi. Autopaikat sijoitetaan osin pysäköintihalliin, osin maan tasoon viereiselle LPA-tontille.

Asemakaavan muutokseen nro 002504 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Myyrimäki ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Myyrimäen osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Tällä sopimuksella korvataan osapuolten välillä 28.2.2018 allekirjoitettu aikaisempi maankäyttösopimus. Osapuolet sopivat edellä mainitun sopimuksen päättyneeksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.



## A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

### 1. Osapuolet

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

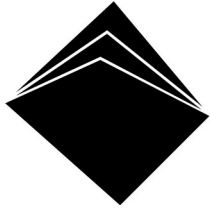
**Kiinteistö Oy Myyrinmäki** (Y-tunnus: 0124184-2)  
c/o Myyrmäen Huolto  
PL 33  
01601 Vantaa  
(jäljempänä "**Hakija**")

### 2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1** Sopimusalue koostuu kiinteistöstä 92-15-653-1 (jäljempänä "**Sopimusalue**"). Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A1).
- 2.2** Kaupunki ja Hakija Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

### 3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1** Osapuolet toteavat, että Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.
- 3.2** Hakijan on Sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Hakijan tulee yhteistyössä Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa yhteen sovittaa tontin ja ympäröivien katualueiden korkotasot ennen rakennusluvan hakemista. Sopimusalueen rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja kunnossapidosta.
- Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Hakija neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.
- Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ja muut rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

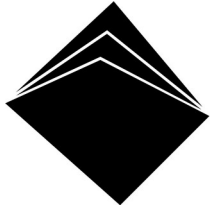


- 3.3 Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa Kaupungilta.
- 3.4 Hakija myöntää Kaupungille ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa Sopimusalueelle kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat sekä ulkovalaisimet, mikäli niitä ei ole mahdollista kohtuullisilla kustannuksilla sijoittaa katu- tai puistoalueen puolelle. Hakija myöntää Kaupungille luvan myös Kaupungin hyväksymien ohjeiden mukaisten uusiomateriaalien käyttöön Sopimusalueelle ulottuvissa katurakenteissa. Kaikki em. rakenteet jäävät Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Edellä mainittujen rakenteiden tai laitteiden sijoittaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa Sopimusalueelle suunnitellulle rakentamiselle.
- 3.5 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Hakija suorittaa ne kustannuksellaan. Hakija sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.
- 3.6 Sopimusalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava sen Uomatien puoleiselle sivulle sijoitettava katuvalaisin. Katuvalaisin on voitava sijoittaa Kaupungin määrittelemällä tavalla rakennuksen seinustalla. Yhtiö antaa tällä sopimuksella Kaupungille luvan pysyvästi sijoittaa ja kunnossapitää talon seinustalla edellä mainittu katuvalaisin. Valaisimen tarkka sijoitus määräytyy myöhemmin toteutussuunnittelun yhteydessä.
- 3.7 Asemakaavassa on tontin pohjoisreunalle esitetty Uomatien itäisen torin kunnossapitoliikenteen edellyttämä huoltoajoyhteys, entinen Uomapolku. Yhtiö antaa tällä sopimuksella kaupungin kunnossapitokalustolle luvan liikennöidä esteettömästi ajoyhteyden kautta torialueelle siihen saakka, kunnes kaupunki ei sitä enää katso tarvitsevana mm. torialueen kunnossapidon lakkaamisen vuoksi.

#### 4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Hakija maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena (jäljempänä "**Korvaus**") yhteensä **645 915 euroa**.
- 4.2 Korvaus maksetaan Kaupungille yhdessä erässä välittömästi, kun Asemakaava on tullut voimaan.
- 4.3 Korvaus suoritetaan Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto, viivästyskorkoa peritään korkolain (633/1982) mukaisesti).
- 4.4 Maksamattomille maksuerille maksetaan Asemakaavan voimaantulosta lukien vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisättynä 6 kk euribor-korolla, kuitenkin vähintään 1,5 %.

#### 5. Korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää Asemakaavassa osoitetun



## rakennusoikeuden

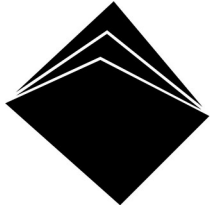
- 5.1 Asemakaavassa Sopimusalueelle on osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 3 175 k-m<sup>2</sup> ja liike- ja palvelutilan rakennusoikeutta 58 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä rakennusoikeutta on siten 3 233 k-m<sup>2</sup> (jäljempänä kokonaisrakennusoikeus **"Rakennusoikeus"**). Tontit on mahdollista jakaa ennen Asemakaavan toteutusta useiksi tonteiksi, jolloin tonttijaossa jokaiselle uudelle tontille merkitään tonttikohtainen rakennusoikeus.
- 5.2 Korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella Asemakaavassa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan Korvauksena. Sopimusalueella Korvauksen laskentaperusteena on käytetty asuinrakennusten rakennusoikeuden osalta 650 €/k-m<sup>2</sup>, ja liike- ja palvelutilan rakennusoikeuden osalta 300 €/k-m<sup>2</sup>. Mikäli Sopimusalueelle myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on tietyn rakentamisen osalta suurempi kuin Sopimusalueelle Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Hakija ilmoittamaan tästä Kaupungille.
- 5.3 Hakija maksaa Sopimusalueen rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnoususta 50 % Kaupungille Korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoitusten mukaisesti em. yksikköhintojen perusteella.
- 5.4 Kaupungin oikeus Korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa viisi vuotta Asemakaavan voimaantulosta.
- 5.5 Mikäli Sopimusalueelle myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on tietyn rakentamisen osalta pienempi kuin Sopimusalueelle Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus, Korvausta ei tältä osin tarkisteta alaspäin.

## 6. Korvauksen vakuus

- 6.1 Hakijan osakkaana oleva Vantaan Seurakuntayhtymä luovuttaa Kaupungille Korvauksen suorittamisen vakuudeksi **645 915 euron** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, joka vapautetaan, kun Korvaus on suoritettu tai sopimus lakkaa olemasta voimassa.
- 6.2 Vakuuden on oltava voimassa 31.12.2028 saakka.
- 6.3 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

## 7. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja sopimussakko

- 7.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- 7.2 Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa se on



---

velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa **200 euroa/k-m<sup>2</sup>**.

## 8. Asuntojen huoneistotyyppijakauma ja sopimussakko

- 8.1** 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. Kunkin asuntotyyppin osuus kokonaisasuntomäärästä pyöristetään lähimpään prosenttiin. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Asuntojen huoneiksi lasketaan ainoastaan tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.
- 8.2** Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, 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.

## 9. Rakentamisen energiatehokkuus ja sopimussakko

- 9.1** Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinrakennusten tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi.
- 9.2** Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimusta, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen **50 euroa/k-m<sup>2</sup>**.

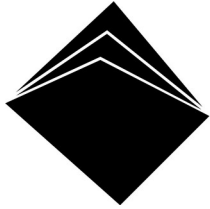
## 10. Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite sekä sopimussakko

- 10.1** Selvyyden vuoksi todetaan, että Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

## 11. Sopimusalueen maaperä ja jätteet

- 11.1** Hakija vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.
- 11.2** Selvennyksenä todetaan, että osapuolet vastaavat mahdollisesta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä jätteiden poistamisesta vain omistamillaan alueilla ja jäljempänä soveltavien esisopimuksien mukaisesti luovuttamiensa alueiden osalta.

## 12. Vesihuolto- ja sähköverkkoon liittyminen



- 12.1** Hakija on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon ja yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin. Hakija on tutustunut liittymisehtoihin itsenäisesti.

### 13. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

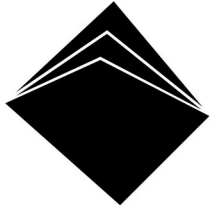
- 13.1** Hakija sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakija sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 13.2** Hakija vastaa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

### 14. Sopimuksen voimaantulo

- 14.1** Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut voimaan.
- 14.2** Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2025 mennessä.
- 14.3** Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2025 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan milloinkaan osin, tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa.
- 14.4** Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

### 15. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

- 15.1** Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, pysyy tämä sopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.
- 15.2** Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.
- 15.3** Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen



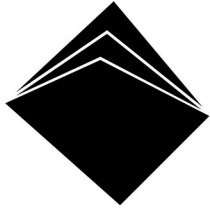
---

pätevyyteen. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytöntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän sopimuksen määräyksiä mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

## **16. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

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

**16.2**



## B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

### B. I LOPULLISEN SOPIMUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa B.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen vaihtokirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2025 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2025 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, pysyy tämä esisopimus voimassa, mutta osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

### B. II VAIHTOKIRJA

#### VAIHTOKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn (pvm) päivättyyn esisopimukseen.

#### Vaihdon osapuolet

**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7  
01300 Vantaa  
(jäljempänä "Kaupunki")

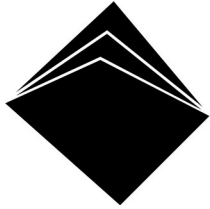
ja

**Kiinteistö Oy Myyrmäki** (Y-tunnus: 0124184-2)

c/o Myyrmäen Huolto  
PL 33  
01601 VANTAA  
(jäljempänä "Yhtiö")

#### Vaihdon kohde/kohteet

Kaupunki luovuttaa Yhtiölle noin 236 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Myyrmäki-nimisessä kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-15-9901-0 (jäljempänä "Vaihdon Kohde 1"). Vaihdon Kohteen 1 asemakaavamerkintä on asuinkerrostalojen korttelialue (AK).



Määräalaa rasittaa ajorasite.

## JA

Yhtiö luovuttaa Kaupungille noin 27 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Myyrmäki-nimisessä kaupunginosassa sijaitsevasta tilasta, kiinteistötunnus 92-15-653-1 (jäljempänä "**Vaihdon Kohde 2**"). Vaihdon Kohde 2 on katualuetta.

(Jäljempänä Vaihdon Kohde 1 ja Vaihdon Kohde 2 yhdessä "**Vaihdon Kohteet**")

Vaihdon Kohteet on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

## Vaihdon ehdot

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

### 1. Välikirja

- 1.1** Yhtiö maksaa vaihdossa Kaupungille välikirjaa **12 540 euroa**. Välikirja on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ja kuitataan maksetuksi tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1** Vaihdon Kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

### 3. Verot ja maksut

- 3.1** Osapuolet vastaavat veroista ja maksuista, joiden peruste on syntynyt kunkin osapuolen hallinta-aikana.

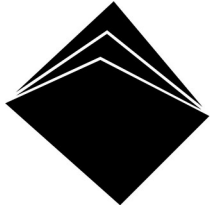
### 4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1** Vaihdon Kohteet luovutetaan rasiustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

### 5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1** Vaihdon Kohteilla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteessä olevaan johtokarttaan (liite B2).
- 5.2** Vaihdon Kohteisiin kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteista.

### 6. Vaihdon Kohteisiin tutustuminen



**6.1** Osapuolet ovat tarkastaneet saamansa alueet ja niiden rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja Vaihdon Kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

**6.2** Osapuolet vastaavat omalta osaltaan mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

## **7. Asiakirjoihin tutustuminen**

**7.1** Osapuolet ovat tutustuneet Vaihdon Kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

**7.2** Osapuolet ovat tutustuneet itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

## **8. Irtaimisto**

**8.1** Tätä vaihtoa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän vaihdon yhteydessä tehty eri sopimusta.

## **9. Maaperä ja jätteet**

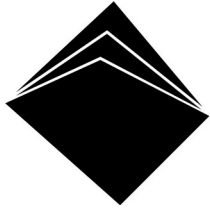
**9.1** Kumpikin osapuoli vakuuttaa, että osapuolen tietojen mukaan Vaihdon Kohteilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja niillä ei ole jätettä.

**9.2** Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, vaihdon osapuoli on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä toiseen osapuoleen, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

**9.3** Luovuttaja vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista kymmenen vuoden ajan vaihtokirjan allekirjoituspäivästä lukien.

**9.4** Luovuttajan vastuu ei koske vaihtokirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista. Luovutuksensaaja vastaa kustannuksellaan Kiinteistöllä ennen kaupantekoa sijainneiden mahdollisten vähäisten roskien poistamisesta.

## **10. Erimielisyyksien ratkaiseminen**



# Vantaa

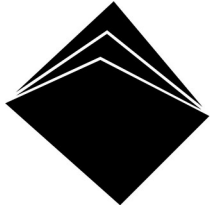
**MAANKÄYTTÖSOPIMUS:**

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus**
- B. Esisopimus määräalojen vaihdosta**

**Luonnos 14.2.2023**

**VD/xxxx/xx.xx.xx.xx/202**

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



# Vantaa

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen vaihdosta

Luonnos 14.2.2023

VD/xxxx/xx.xx.xx.xx/202

Tätä sopimuskokonaisuutta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, [sopimuspvm numeralein]

**VANTAAN KAUPUNKI**

**KIINTEISTÖ OY MYYRINMÄKI**

[lakimiehen nimi]

lakimies

[hakijan allekirjoittajan nimi]

## LIITTEET

|          |                                    |
|----------|------------------------------------|
| Liite A1 | Sopimusalue                        |
| Liite B1 | Kartta vaihdettavista määräaloista |
| Liite B2 | Johtokartta                        |

## KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [lakimiehen nimi] Vantaan kaupungin puolesta ja [hakijan allekirjoittajan nimi] Kiinteistö Oy Myyrinmäen puolesta ovat allekirjoittaneet esisopimuksen 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.

Vantaalla, [sopimuspvm numeralein]