

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[asemakaavan muutoksen pvm] päivätty asemakaavan muutos nro 002534 Lukio ja uusi ilmailumuseo Aviapulevardin varrelle (jäljempänä ”**Asemakaava**”).

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

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

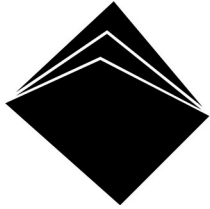
- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräosan kaupasta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaavamuuotosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa Aviapoliksen eteläisen ja pohjoisen asemarakennuksen välissä. Alue rajautuu lännessä Aviabulevardiin, pohjoisessa Karhumäenporttiin ja idässä Karhumäentiehen ja nykyiseen Ilmailumuseon alueeseen.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Aviapoliksen uuden lukion rakentuminen sekä saada uusi paikka Suomen Ilmailumuseolle Vantaan kaupungin ja Kiinteistö Oy Aviatontti II yhteisomistustontille. Asemakaavassa lukion ja museon pysäköinti on osoitettu pysäköintitalo Kolmioparkkiin. Nykyisellään Asemakaava-alue on metsää ja avokalliota. Asemakaavamuutosalueella on voimassa asemakaavat nro 530100, Lentokenttä 1, 002060 ja 002151. Alue on lentokenttäaluetta (LL), puistoa ja katualuetta. Kaava-alueella koskee Finavian ja kaupungin välinen yhteistyösopimus vuodelta 2022. Asemakaavamuutoksella alue muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja puistoksi (VP).

Osana tätä maankäyttösopimusta Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Aviatontti II sopivat esisopimuksin liitteessä B yksilöidyn määräosan kaupasta, ja Vantaan kaupunki ja Finavia Oyj sopivat esisopimuksin liitteessä C yksilöidyn määräalan kaupasta. Asemakaavaan liittyen Kiinteistö Oy Aviatontti II sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön omistajana ja Vantaan kaupunki ovat lisäksi sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Aviatontti II:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen.



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräosan kaupasta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä "**Kaupunki**")

Kiinteistö Oy Aviatontti II (Y-tunnus: (2852090-5)

c/o Finavia Oyj, PL 50, 01531 Vantaa

(jäljempänä "**Hakija**")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu Hakijan ja Kaupungin yhteisomistustontista 92-423-4-44-M524 (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 Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää muutoksia nykyiselle Karhumäenportin katualueelle, Kajavanpuiston rakentamista nykyisen Karhumäentien katualueelle sekä tulevan lukion eteläpuolelle ja kaukolämpö-, sähkö-, tietoliikenne- sekä vesihuoltoliitosten rakentamista Aviabulevardille. Kyseiset liitokset huomioidaan Aviabulevardille rakennettavan ratikan suunnitelmissa.

Kajavanpuistoon nykyisen Karhumäentien alueelle rakennetaan vesihuoltoverkko, joka tulee palvelemaan Sopimusalueen eteläpuoleisia kortteleita. Vesihuoltoverkko rakennetaan samassa yhteydessä Kajavanpuiston rakentamisen kanssa. Kajavanpuiston omistus Karhumäentien osalta siirtyy Finavia Oyj:ltä Kaupungille siinä vaiheessa, kun kyseistä aluetta tarvitaan Sopimusalueen rakentamiseen. Omistuksen siirtymisestä on sovittu tämän maankäyttösopimuksen C-osiossa.

Mikäli Sopimusalueen eteläpuoleisten kortteleiden rakentaminen aloitetaan ennen Sopimusalueen rakentamista, täytyy Kajavanpuiston läpi kulkeva vesihuoltoverkko rakentaa ennen Sopimusalueen rakentamisen aloittamista. Kyseinen vesihuoltoverkko rakennetaan eteläpuoleisten kortteleiden rakentamista palvelevassa aikataulussa. Eteläpuoleisten kortteleiden toteutuessa ennen Sopimusaluetta Kajavanpuiston omistus siirretään Karhumäentien osalta Kaupungille vesihuoltoverkon rakentamista varten

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräosan kaupasta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

erillisin sopimuksin.

Kunnallistekniikan rakenteiden rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä. Kaupunki rakentaa edellä mainitut rakenteet ilmailumuseon ja lukion rakentamisen mukaisessa aikataulussa, sen jälkeen, kun Asemakaava on tullut voimaan. Alueen vesihuoltoverkosto rakennetaan yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymä HSY:n kanssa.

- 3.2 Nykyisen ilmailumuseon tarvitsemat ajoyhteydet turvataan Sopimusalueen rakennustöiden aikana.
- 3.3 Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Hakija maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena (jäljempänä "**Korvaus**") yhteensä **176.400,00 euroa**.
- 4.2 Edellä mainittu Korvaus vähennetään kokonaisuudessaan sopimuksen B-osiossa mainitusta kauppahinnasta.

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

- 5.1 Asemakaavassa Sopimusalueelle on osoitettu kaavakartan mukainen määrä rakennusoikeutta. 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. 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 Kaupungin oikeus Korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa viisi vuotta Asemakaavan voimaantulosta.
- 5.4 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 Hakija luovuttaa Kaupungille Korvauksen suorittamisen vakuudeksi **176 400,00 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.

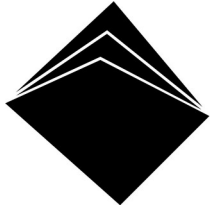
7. Pysäköintiratkaisu

- 7.1 Asemakaavassa lukiolle ja Suomen Ilmailumuseolle osoitetaan yhteensä 48 velvoiteautopaikkaa. Lukion ja Suomen Ilmailumuseon autopaikoista on asemakaavassa 10 autopaikkaa edellytetty sijoitettavan korttelin 52415 huoltopihalle ja yksi LE-paikka korttelin 52415 tontille 1. Asemakaava sallii, että loput velvoiteautopaikat, enintään 38 kappaletta, voidaan erikseen tehtävän pysäköintisopimuksen perusteella sijoittaa läheisyydessä olevaan pysäköintilaitokseen tai muulle pysäköintialueelle.

Aviapoliksen keskustan alueen valmistuessa korttelin 52415 läheisyydessä tulee sijaitsemaan useita pysäköintilaitoksia tai pysäköintialueita. Koska tämän maankäyttösopimuksen allekirjoitushetkellä ja tavoitellulla lukion valmistushetkellä ainoa korttelin 52415 läheisyydessä sijaitseva valmis pysäköintilaitos tai pysäköintialue on korttelissa 53414 sijaitseva Koy Vantaan Kolmioparkin (y-tunnus: 3004743-2) omistama pysäköintilaitos, osoitetaan em. 38 velvoiteautopaikkaa Koy Vantaan Kolmioparkin suostumuksella tähän pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen sijainti korttelissa 53414 (LPA) on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A1). Selvyyden vuoksi todetaan, että Koy Vantaan Kolmioparkki hallitsee tonttia maanvuokrasopimuksen perusteella. Mikäli ennen autopaikkojen käyttöönottoa alueelle valmistuu muita pysäköintilaitoksia tai pysäköintialueita, voidaan edellä mainitut velvoiteautopaikat kuitenkin osoittaa myös näihin.

Tämän sopimuksen liitteenä on KOy Vantaan Kolmioparkin tekemä päätös, jossa se hyväksyy lukiolle ja Suomen Ilmailumuseolle osoitettujen 38 velvoiteautopaikan sijoittamisen omistamaansa pysäköintilaitokseen erikseen tehtävän pysäköintisopimuksen perusteella. Kun alueelle valmistuu muita pysäköintilaitoksia tai -alueita, sovitaan erikseen velvoiteautopaikkojen sijoittamisesta pysäköintilaitosten tai pysäköintialueiden kesken.

Autopaikkoja voidaan sijoittaa Koy Vantaan Kolmioparkin omistamaan pysäköintilaitokseen seuraavin edellytyksin:



- Sijoitettavien autopaikkojen enimmäismäärä on 38 kappaletta ("autopaikat"). Lukion ja Suomen Ilmailumuseon on sovittava keskenään, kuinka paljon paikkoja kummallekin taholle 38 autopaikkamäärästä osoitetaan.
- Autopaikkojen osalta on laadittava ja allekirjoitettava kummankin rakennuksen (lukio ja museo) osalta erillinen pysäköintisopimus Koy Vantaan Kolmioparkin kanssa. Pysäköintisopimus tarvitaan lähtökohtaisesti kummankin rakennuksen osalta sen rakennusluvan yhteydessä tai viimeistään ennen rakennuksen ja pysäköintilaitoksesta tarvittavien autopaikkojen käyttöönottoa.
- Koy Vantaan Kolmioparkilla on oikeus periä autopaikoista kuukausittain käypä markkinaehtoinen vuokra, jota on oikeus korottaa pysäköintisopimuksen mukaisin ehdoin ja lisäksi sähköautojen latauksesta voidaan periä erillinen korvaus.
- Autopaikat on tarkoitettu Ilmailumuseon ja lukion työntekijöiden henkilöautojen käyttöön. Pysäköintioikeuden yksityiskohtaiset ehdot, kuten pysäköintiaika, sovitaan osapuolten välisissä pysäköintisopimuksissa.
- Pysäköintisopimus laaditaan toistaiseksi voimassa olevaksi. Osapuolet kuitenkin tiedostavat, että Koy Vantaan Kolmioparkin pysäköintilaitoksen pysäköintipaikat on lähtökohtaisesti tarkoitettu Aviapoliksen keskustan alueen toimistotilojen käyttöön. Kun autopaikkoja tarvitaan toimistoille tai esim. Aviapoliksen asuntojen väliaikaisen pysäköinnin järjestämiseksi, on Koy Vantaan Kolmioparkilla oikeus irtisanoa lukion ja museon autopaikkojen vuokrasopimus 6 kuukauden irtisanomisajalla. Koy Vantaan Kolmioparkilla ei ole velvollisuutta osoittaa korvaavia paikkoja.
- Mikäli Suomen Ilmailumuseo tai lukio eivät valmistumishetkellään tarvitse Koy Vantaan Kolmioparkin pysäköintilaitoksesta vain osan autopaikoista tai ei lainkaan autopaikkoja, tulee tästä ilmoittaa ennen valmistumishetkeä kirjallisesti Koy Vantaan Kolmioparkille.
- Ilmailumuseolla ja lukiolla on oikeus irtisanoa 6 kuukauden irtisanomisajalla osa tai kaikki pysäköintisopimuksen mukaiset autopaikkansa Koy Vantaan Kolmioparkissa.
- Mikäli Koy Vantaan Kolmioparkin maanvuokrasopimus päättyy, pysäköintisopimus päättyy välittömästi samaan aikaan ilman eri toimenpiteitä.

Ilmailumuseon mahdollisista vierailijapaikoista ei ole erillistä asemakaavamääräystä. Museokävijät voivat omalla kustannuksellaan pysäköidä museon lähialueen kaupallisissa pysäköintilaitoksissa näiden kapasiteetin sallimissa puitteissa. Sama koskee myös lukion mahdollista muuta pysäköintitarvetta.

Mopopaikat voidaan sijoittaa joko korttelin 52415 pihalle tai pysäköintialueelle kaava-alueen lähistöllä, ei kuitenkaan Koy Vantaan Kolmioparkin alueelle tai omistamaan pysäköintilaitokseen.

8. Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite sekä sopimussakko

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

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

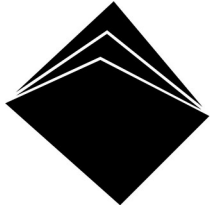
- 9.1 Hakija sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakija sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 9.2 Hakija vastaa tämän 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.

10. Sopimuksen voimaantulo

- 10.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut voimaan.
- 10.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2025 mennessä.
- 10.3 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 milloin osin, tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa.
- 10.4 Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että vakuus palautetaan Hakijalle.

11. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

- 11.1 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.
- 11.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.
- 11.3 Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräosan kaupasta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

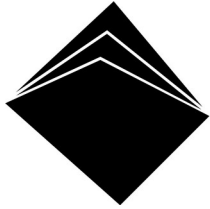
Luonnos 5.1.2024

[asian VD-numero]

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

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräosan kaupasta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄOSAN KAUPASTA

B. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa B.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen kauppakirjan 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 KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginvaltuuston lainvoimaiseen päätökseen [pätösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [sopimuspvm numeralein] päivättyyn esisopimukseen.

Myyjä

Kiinteistö Oy Aviatontti II (Y-tunnus: (2852090-5)

c/o Finavia Oyj, PL 50

01531 Vantaa

(jäljempänä "Luovuttaja")

Ostaja

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7

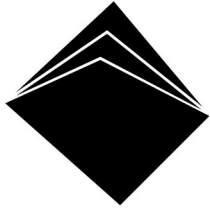
01300 Vantaa

(jäljempänä "Kaupunki")

Kaupan kohde

24/100 suuruinen määräosa Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistön määräalan noin **13772** m² suuruudesta määräalasta, kiinteistötunnus 92-423-4-44-M524 (jäljempänä "Määräala").

Asemakaavan muutoksessa alue muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja puistoksi (VP).



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräosan kaupasta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Alue luovutetaan lukiota, ilmailumuseota ja VP-aluetta varten. Y-korttelialuetta voidaan käyttää myös muihin kaavan mukaisiin Y-käyttötarkoituksiin. Alueiden käytössä on otettava huomioon, että ne soveltuvat keskelle asumista ja kansainvälisen lentoaseman yhteyteen. Mikäli Ilmailumuseo ja/tai lukio -hanke ei toteudu, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan alueen maankäytön uudelleen ottaen huomioon vaikutukset korttelin muun ympäristön maankäyttöön ja rakennettuihin kiinteistöihin.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on **1 130 400 euroa**. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytyksettä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Kauppahinnasta kuitataan **176 400 euroa** sopimuksen A-osion mukaisena kunnallistekniikan korvauksena. Mikäli 10 vuoden sisällä tulee kaavamuutos, joka mahdollistaa tontilla Y-käyttötarkoitusta arvokkaamman toiminnan, niin kauppahinta korjataan tältä osin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

3. Verot ja maksut

- 3.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa 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 muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan ja sen 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, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 7.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

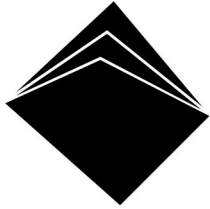
- 8.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Myyjän tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.
- 9.2 Mahdolliseen pilaantuneeseen maaperään sovelletaan ympäristönsuojelulain (527/2014) säännöksiä.
- 9.3 Myyjän vastuu ei koske luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.
- 9.4 Myyjän vastuu mahdollisen pilaantuneen maaperän aiheuttamista kustannuksista rajautuu korkeintaan kauppahinnan määrään.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräosan kaupasta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

C. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa C.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C.II mukaisen luovutuskirjan 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 miltyään 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.

C. II LUOVUTUSKIRJA

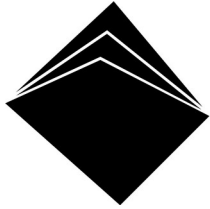
Sopimus perustuu Vantaan kaupunginvaltuuston lainvoimaiseen päätökseen [pääätösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [sopimuspvm numeralein] päivättyyn esisopimukseen.

Luovuttaja **Finavia Oyj** (Y-tunnus: 2302570-2)
PL 50
01531 Vantaa
(jäljempänä "Luovuttaja")

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

Luovutuksen kohde Noin **3204 m²**:n kokoinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta tilasta, kiinteistötunnus 92-423-4-44 (jäljempänä "Määräala").

Määräala on ollut valtaosaltaan Karhumäentien liikennealuetta, jonka pohjoisosaa on kaupungin rakentama. Karhumäentie on ollut Vantaan kaupungin kunnossapidossa välillä Tikkurilantie-Ilmakehä.



Asemakaavan muutoksessa alue muutetaan puistoksi (VP).

Alueella asemakaavamuutoksessa olevat pelikentät eivät saa olla merkittävästi suurempia kuin mitä nykyiset rajaukset (9 m * 16 m toiminnalliset alueet) sallivat, eikä niiden sijainti saa olennaisesti muuttua kaavan osoittamasta. Alueiden käytössä tule huomioida, että toiminta ei aiheuta kohtuutonta haittaa ympäröivälle asumiselle.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

- 1.1 Luovutus on vastikkeeton, koska alue luovutetaan puistoksi (VP). Mikäli 10 vuoden sisällä tulee kaavamuutos, joka mahdollistaa tontilla VP-käyttötarkoitusta arvokkaamman toiminnan, niin kauppahinta korjataan tältä osin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalan omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.
- 2.2 Määräalan hallintaoikeus siirtyy kaupungille kuitenkin vasta siinä vaiheessa, kun aluetta tarvitaan kaava-alueen rakentamiseen.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa 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 muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräosan kaupasta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

- 6.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan ja sen 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, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 7.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

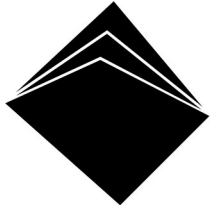
- 8.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.
- 9.2 Luovuttaja ei vastaa mahdollisista ympäristövahinkoihin liittyvistä kustannuksista missään tilanteessa miltään osin.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 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 määräosan kaupasta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Luonnos 5.1.2024

[asian VD-numero]

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

Vantaalla, [sopimuspvm numeraalein]

VANTAAN KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY AVIATONTTI II

[lakimiehen nimi]

lakimies

[hakijan allekirjoittajan nimi]

FINAVIA OYJ

[allekirjoittajan nimi]

LIITTEET

Liite A1	Sopimusalue
Liite B1	Määräosan kartta
Liite C1	Määräalan kartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [lakimiehen nimi] Vantaan kaupungin puolesta ja [hakijan allekirjoittajan nimi] [hakijan nimi] puolesta ja [toteuttajan allekirjoittajan nimi] [toteuttajan nimi] 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 säädettyllä tavalla.

Vantaalla, [sopimuspvm numeraalein]