

Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA
C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Luonnos 12.2.2024
VD/xxxx/10.00.01.05/2022

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (LUONNOS 12.2.2024)

[Pvm] päivätty asemakaava nro 002433 (jäljempänä "Asemakaavamuutos").

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

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

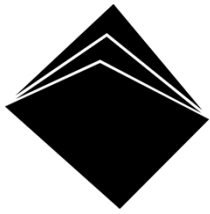
- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalan kaupasta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Vantaan kaupungin Hämeenkyän kaupunginosassa osoitteissa Karhunkierros 4 ja 6. Alue rajoittuu idässä Vihdintiehen, etelässä Karhunkierrokseen ja pohjoisessa Autioniittyn.

Asemakaavamuutosta ovat hakenet Veikkaus Oy ja Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6. Asemakaavamuutos mahdollistaa 6–8 kerroksisten kerrostalojen sekä pientalojen rakentamisen. Näiden lisäksi alueelle rakentuu pysäköintilaitoksia sekä päiväkotia Karhunkierroksen varrelle. Asemakaavamuutoksessa voimassa olevan asemakaavan toimistorakennusten korttelialue (KT) ja teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (T) muuttuvat asuinrakennusten korttelialueeksi (A), yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Nykyisellään Karhunkierros 4:ssä sijaitsee Veikkaus Oy:n entinen pääkonttori ja Karhunkierros 6:ssä sijaitsee teollisuus-/ varistorakennus. Pääkonttorirakennus ja teollisuus-/ varistorakennus puretaan sekä asemakaavamuutosalueelle tuleva päiväkotirakennus sijoitetaan Veikkaus Oy:n pysäköintialueen tilalle.



A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

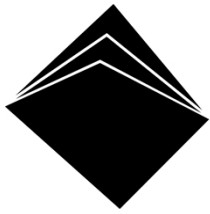
Veikkaus Oy (Y-tunnus: 2765220-1)
PL 1
01009 Veikkaus
(jäljempänä "**Maanomistaja**")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu Maanomistajan omistamasta kiinteistöstä 92-12-200-2 (jäljempänä yhdessä "**Sopimusalue**"). Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (liite A1). Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen Maanomistajan kanssa.
- 2.2 Kaupunki ja Maanomistaja Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan ja kadunvarsipysäköintipaikkojen rakentamisesta ja Maanomistajan osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Sopimusalueen Asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää Arpa-aukion, Karhunkierroksen, Lottokujan ja Lottopolun katualueiden rakentamista sekä aluetta palvelevan vesihuoltoverkoston rakentamista. Maanomistaja vastaa katualueella olevan rakennuksen purkamisesta. Asemakaavassa osoitettujen kaava-alueita palvelevien yleisten alueiden, kuten katujen, puistojen ja torin suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Kaupunki. Kaupunki vastaa kustannuksellaan yleisten alueiden kunnossapidosta sen jälkeen, kun alueet on rakennettu. Kaupunki pyrkii käynnistämään kunnallistekniikan suunnittelun heti asemakaavan muutoksen tullessa lainvoimaiseksi ja kuitenkin viimeistään siten, että kohdan 3.2 mukainen kiinteistöjen rakentamisen aikataulu ei viivästy.
- 3.2 Kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa järjestyksessä, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista



riippumattomasta syystä. Asemakaavan tultua voimaan, Maanomistaja lähettää kirjallisen pyynnön Vantaan kaupungin kirjaamoon, edellä mainittujen rakenteiden rakentamisesta. Katualueella oleva rakennus tulee olla purettuna Maanomistajan jättäessä alueen rakentamispynnön kaupungille. Kaupunki rakentaa edellä mainitut rakenteet kiinteistöjen rakentamisen mukaisessa aikataulussa. Alueen vesihuoltoverkosto rakennetaan yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kanssa.

- 3.3 Osapuolten on Sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Maanomistajan tulee yhteistyössä Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa yhteensovittaa tontin ja ympäröivien katualueiden korkotasot ennen rakennusluvan hakemista. Sopimusalueen rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja kunnossapidosta.

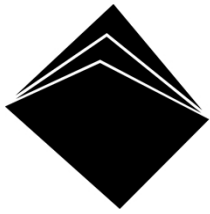
Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Maanomistaja neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ja muut rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

- 3.4 Maanomistajan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa Kaupungilta.

- 3.5 Maanomistaja myöntää Kaupungille ilman erillistä korvausta, myöhemmin yhdessä tarkemmin sovittavalla tavalla, 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. Maanomistaja 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 sijoittamisesta tulee neuvotella ja yhteensovittaa yhteistyössä Maanomistajan kanssa niin, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa Sopimusalueelle suunnitellulle rakentamiselle.

- 3.6 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Maanomistaja suorittaa ne kustannuksellaan. Maanomistaja sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.



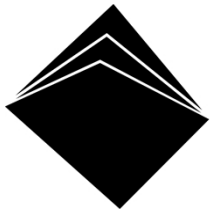
Arpa-aukiolle siirretään Maanomistajan toimesta pihan nykyinen iso veistos. Veistos jää Maanomistajan omistukseen. Veistoksen omistajalla on kuitenkin halutessaan oikeus myydä veistos ja/tai siirtää se pois alueelta enempää Kaupunkia kuulematta. Tällöin Maanomistajalla ja/tai veistoksen omistajalla ei ole myöskään velvoitetta toimittaa uutta veistosta tai taideteosta Arpa-aukiolle. Kaupunki myöntää Maanomistajalle ja/tai veistoksen omistajalle ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa veistoksen suojaamiseksi aidan Arpa-aukiolle veistoksen ympärille. Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan osana Arpa-aukiota jalustan veistosta varten.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Maanomistaja maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **3 920 687 euroa**.
- 4.2 Maanomistaja suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla Kaupungille **986 690 euron** arvoisen kiinteistön sopimuksen osan C. Esisopimus määräalan kaupasta mukaisesti.
- 4.3 Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta **2 933 997 euroa** erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kolmessa erässä siten, että
- 1. erä määrältään **977 999 euroa** erääntyy välittömästi Asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen ja
 - 2. erä määrältään **977 999 euroa** erääntyy, 12 kuukauden kuluttua Asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen; ja
 - 3. erä määrältään **977 999 euroa** erääntyy, 24 kuukautta Asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen edellyttäen, että Sopimusalueen kiinteistöt ovat kunnallistekniikan puolesta rakennettavissa, mikäli Maanomistaja on toimittanut kohdan 3.2 mukaisen kirjallisen pyynnön rakenteiden rakentamisesta. Mikäli Sopimusalueen rakentaminen on 24 kuukauden jälkeen Asemakaavan voimaantulosta riippuvainen kunnallistekniikan rakentamisesta, niin 3. erä erääntyy, kun Sopimusalueen kiinteistöt ovat kunnallistekniikan puolesta rakennettavissa.
- 4.4 Maksuerät suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 30 pv netto).

5. Vakuudet

- 5.1 Maanomistaja asettaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suorittamisen vakuudeksi **3 920 687 euron** suuruisen pankkitakauksen tai tilipanttauksen viimeistään tämän sopimuksen



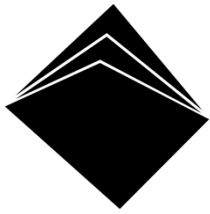
allekirjoittamisen yhteydessä, joka voidaan Maanomistajan hakemuksesta vapauttaa samassa suhteessa portaittain, kun Maanomistaja on suorittanut Kaupungille kohdan 4.3 mukaisia maksueriä. Kohdan 4.2 mukainen osuus vakuudesta vapautuu osan C mukaisen kiinteistökaupan allekirjoituksin. Selvyyden vuoksi, vakuus tulee asettaa vain siltä osin kuin Kaupungille jää saamia Maanomistajalta yhdyskuntarakennuksen kustannusten korvaamisesta. Mikäli tämä sopimus raukeaa, vakuus palautuu täysimääräisesti Maanomistajalle.

6. Asuntotuotannon rahoitus-, hallinta- ja huoneistokoko

- 6.1 Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina, vähintään 20 % tulee toteuttaa valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina ja vähintään 10 % tulee toteuttaa lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina, asumisoikeusasuntoina tai mahdollisilla uusilla, kaupungin erikseen hyväksymillä rahoitusmalleilla. Pitkän korkotuen vuokra-asuminen tulee hajauttaa vähintään kahteen eri asuinkortteliin sopimusalueella.
- 6.2 Mikäli Maanomistaja ei täytä edellä mainittuja asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 euroa/k-m².
- 6.3 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.
- 6.4 Mikäli Maanomistaja 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.

7. Vesihuoltoverkostoon liittyminen

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



8. Rakentamisen energiatehokkuus ja sopimussakko

- 9.1 Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinkerrostalojen tulee täyttää A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh/m²/vuosi.
- 9.2 Mikäli Maanomistaja ei täytä edellä mainittua asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimusta, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen 50 euroa/k-m².

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

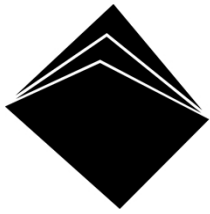
- 9.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten kesken neuvottelemalla. Erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse kohtuullisen ajan kuluessa yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa ensisijaisena oikeusasteena.

10. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

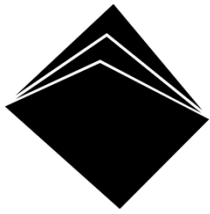
- 10.1 Maanomistaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Maanomistaja sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 10.2 Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Kaupunki voi kieltäytyä hyväksymästä sopimusvelvoitteiden siirtoa vain perustellusta syystä. Perusteltuna syynä pidetään luovutuksensaajan puutteellista taloudellista kantokykyä tai muuta vastaavaa olennaista syytä. Jos Maanomistaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

11. Sopimuksen voimaantulo

- 11.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan.
- 11.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa ilman erillistä irtisanomista, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2025 mennessä.



- 11.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2025 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.
- 11.4 Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, jonka johdosta Asemakaavamuutos ei tule voimaan, tämä sopimus raukeaa ilman erillistä ilmoitusta.
- 11.5 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 noudattaen samoja periaatteita, joilla tämä sopimus on solmittu.
- 11.6 Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.
- 11.7 Tämä sopimus katsotaan päättyneeksi, kun Maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen mukaisen yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamisen kohdan 4 mukaisesti ja kun kohdan 6 mukainen velvoite on täytetty.



B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavaa koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaava on kuulutettu voimaan. Osapuolet voivat erikseen maakaaren (541/1995) esisopimuksen muutosäännösten mukaisella esisopimuksen muutoksella sopia edellä mainitun luovutusajankohdan siirtämisestä, mikäli siihen ilmenee painava ja molempien osapuolten kannalta hyväksyttävä syy.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2025 mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [pvm] päivättyyn esisopimukseen.

Luovuttaja

Veikkaus Oy (Y-tunnus: 2765220-1)
Aku Korhosen tie 2
00440 Helsinki
(jäljempänä "Luovuttaja")

Luovutuksensaaja

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

Luovutuksen kohde

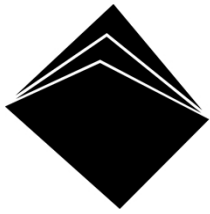
Noin 3266 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Hämeenkylässä sijaitsevasta kiinteistöstä 92-12-200-2 (jäljempänä "Määräala").

Määräala on kaavaehdotuksessa katu-, puisto- ja torialuetta. Ajantasa-
asemakaavassa määräala on toimistorakennusten korttelialuetta (KT).

Määräala 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 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 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty johtokarttaan (liite B2). Määräalaan kohdistuu kirjaamaton rasiteoikeus johtojen ja putkien pitämiseksi naapurikiinteistöä 92-405-1-728 varten.
- 5.2 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

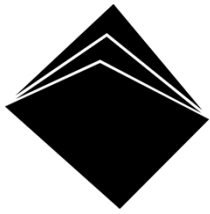
- 7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 7.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

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

9. Rakenteet, rakennelmat ja roskat

- 9.1 Määräala luovutetaan siinä kunnossa kuin se on. Kaupunki on velvollinen kustannuksellaan purkamaan ja poistamaan alueelta mahdolliset vanhat maanpäälliset ja maanalaiset rakenteet ja rakennelmat, kuten asfaltin, kaivot, aidat, valaisimet, lämmitystolpat, johdot, kaapelit ja putket, sekä roskat. Luovuttaja ei vastaa edellä mainittujen purkamisesta ja/tai poistamisesta eikä niistä syntyvistä kustannuksista.



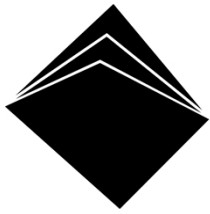
10. Maaperä ja jätteet

- 10.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.
- 10.2 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. Ensisijainen vastuu edellä mainituista toimenpiteistä ja kustannuksista on kuitenkin aina mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 11.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet ja muut riitaisuudet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten kesken neuvottelemalla. Erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse kohtuullisen ajan kuluessa yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa ensisijaisena oikeusasteena.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

C. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C. II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan. Osapuolet voivat erikseen maakaaren (541/1995) esisopimuksen muutosäännösten mukaisella esisopimuksen muutoksella sopia edellä mainitun luovutusajankohdan siirtämisestä, mikäli siihen ilmenee painava ja molempien Osapuolten kannalta hyväksyttävä syy.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 31.12.2025 mennessä, tai
- Asemakaavamuutosta koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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

C. II KAUPPAKIRJA

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

Myyjä **Veikkaus Oy** (Y-tunnus: 2765220-1)
Aku Korhosen tie 2
00440 Helsinki
(jäljempänä "Myyjä")

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

Kaupan kohde Noin 7 475 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Hämeenkylässä kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-12-200-2 (jäljempänä "Määräala").

Määräala on kaavaehdotuksessa merkitty yleisten rakennusten tontiksi (Y). Tontille merkitty rakennusoikeus on 2600 k-m².

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Kaupan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on **986 690 euroa**. Kauppahinta kuitataan osana yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Kaupunki.
- 3.2 Myyjä vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on omistusoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Omistusoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja muut rasitukset

- 4.1 Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana. Rasitustodistuksen mukaan Määräalaan ei kohdistu kiinnityksiä tai muita rasituksia.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

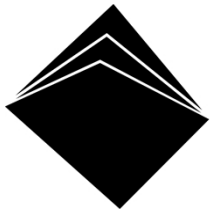
- 5.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.
- 5.2 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan.

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.
- 6.2 Kaupunki vastaa rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuksista.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Kaupunki on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, luovutusta



koskevaan päätökseen, alueelle mahdollisesti laadittuihin rakentamistapaohjeeseen ja lähiympäristösuunnitelmaan.

- 7.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

8. Irtaimisto

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

9. Rakenteet, rakennelmat ja roskat

- 9.1 Määräala luovutetaan siinä kunnossa kuin se on. Kaupunki on velvollinen kustannuksellaan purkamaan ja poistamaan alueelta mahdolliset vanhat maanpäälliset ja maanalaiset rakenteet ja rakennelmat, kuten asfaltin, kaivot, aidat, valaisimet, lämmitystolpat, johdot, kaapelit ja putket, sekä roskat. Myyjä ei vastaa edellä mainittujen purkamisesta ja/tai poistamisesta eikä niistä syntyvistä kustannuksista.

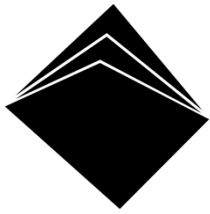
10. Maaperä ja jätteet

- 10.1 Myyjän tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä. Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen tai jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Myyjä vastaa pilaantuneiden maanainesten ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Ensisijainen vastuu edellä mainituista toimenpiteistä ja kustannuksista on kuitenkin aina mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

11. Muut ehdot

- 11.1 Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 11.2 Kaupunki sitoutuu liittämään Määräalan tarvittaviin sähkö-, vesi-, viemäri- ja muihin liittyviin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

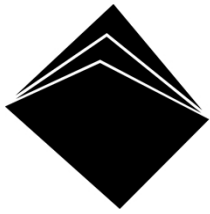
C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Luonnos 12.2.2024

VD/xxxx/10.00.01.05/2022

- 12.1 Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet ja muut riitaisuudet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten kesken neuvottelemalla. Erimielisyydet joista osapuolet eivät pääse kohtuullisen ajan kuluessa yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa ensisijaisena oikeusasteena.

[Lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
- B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA
- C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Luonnos 12.2.2024

VD/xxxx/10.00.01.05/2022

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

VANTAAN KAUPUNKI

VEIKKAUS OY

[nimi]

lakimies, valtuutettuna

[nimi]

[asema]

LIITTEET

Liite A1: Sopimusalue

Liite B1: Määräalan kartta

Liite B2: Johtokartta

Liite C1: Määräalan kartta

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]