

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[asemakaavan pvm] päivätty asemakaava nro 232600, Kivistön Onnenkivi (jäljempänä "Asemakaava").

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelein] lainvoimaiseen päätökseen [päättönumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

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

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaava sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella. Alue rajautuu luoteessa rakenteilla olevaan Kivistön keskusta-asuminen 5-asetakaava-alueeseen, koillisessa asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen, kaakossa Tikkurilantiehen ja lounaassa Keimolantiehen.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tehokasta keskustarakentamista Kivistön keskustaan sekä mahdollistaa Lapinkylän ja Kivistön asemaan tukeutuvia monimuotoisia ja resurssiviisaita keskustakorttelikoteja noin 800 asukkaalle. Alueelle on tulossa asumisen keskitetty pysäköintilaitos.

Alue on nykyisin asemakaavoittamatonta sekametsää. Asemakaavassa alue kaavoitetaan asuinrakennusten korttelialueiksi (A), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiksi (AR) sekä keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Alueelle tulee näiden lisäksi myös liikerakennusten rakennusoikeutta.

Asemakaavaan liittyen [maanomistajan nimi] sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja [maanomistajan nimi] osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen.

Vantaan kaupunki ja [maanomistajan nimi] kuolinpesät ovat 31.5.2007 allekirjoittaneet yhteistoimintasopimuksen sekä 31.8.2012 yhteistoimintasopimuksen täydennysopimuksen. Sopimuksia on jatkettu xx.xx.2017 allekirjoitetulla jatkosopimuksella. Em. sopimuksilla on sovittu laajemmin maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä "Kaupunki")

[maanomistajan nimi] (henkilötunnus (xxxxxx-xxxx))

[hakijan osoite]

(jäljempänä "Hakija")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu Hakijan omistamasta kiinteistöstä 92-409-3-138 (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 uusien Onnenkivenkadun, Onnekivenrinteen, Kalsedonikujan, Aventuriinipihan ja Aventuriinikujan katualueiden ja niihin liittyvien vesihuoltoverkostojen sekä putkijätejärjestelmän rakentamista.

Kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä. Asemakaavan tultua voimaan, hakija lähettää kirjallisen pyynnön Vantaan kaupungin kirjaamoon, edellä mainittujen rakenteiden rakentamisesta. Kaupunki pyrkii rakentamaan edellä mainitut rakenteet kiinteistöjen rakentamisen mukaisessa aikataulussa. Alueen vesihuoltoverkosto rakennetaan yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY:n kanssa.

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 rajakohtaan suunnittelusta, toteuttamisesta

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

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 pengertuiskat 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 viemäriin omistajan 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 **5.331.376 euroa**.
- 4.2 Hakija suorittaa osan Korvauksesta luovuttamalla kaupungille **5.171.730 euron** arvoisen määräalan. Tästä luovutuksesta sovitaan jäljempänä Esisopimus määräalan luovutuksesta.
- 4.3 Loppuosa Korvauksesta **159.646 euroa** eräännyy maksettavaksi kaupungille yhdessä erässä kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan välittömästi Asemakaavan voimaantulosta (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 % lisättyä 6 kk euribor-korolla, kuitenkin vähintään 1,5 %.

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

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määrälän luovutuksesta
- C. Esisopimus määrälän luovutuksesta

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 Hakija maksaa Sopimusalueen rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnoususta 50 % Kaupungille Korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoitusten mukaisesti.
- 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 Hakija luovuttaa Kaupungille Korvauksen suorittamisen vakuudeksi **159.646 euron** suuruisen Kaupungin etukäteisen hyväksymän vakuuden, jota vapautetaan, kun Korvausta suoritetaan tai sopimus lakkaa olemasta voimassa. Vakuus vapautetaan erissä siten, että vakuuden summa on aina maksamattoman Korvauksen suuruinen.
- 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-m²**.

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.

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

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 A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh/m²/vuosi.

- 9.2 Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuinrakennusten energiatehokkuusvaatimusta, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa jokaisesta asuinrakennuksesta, joka ylittää edellä mainitun energiatehokkuusvaatimuksen **50 euroa/k-m²**.

10. Keskitetty pysäköintiratkaisu

- 10.1 Vantaan kaupungin konsernijaosto on 27.9.2023 päättänyt pysäköintikonsernin perustamisesta ja 13.12.2023 pysäköintikonsernin emoyhtiölle Vantaan Pysäköintiratkaisut Oy:lle ("Emoyhtiö") annettavasta ennakkosuostumuksesta perustaa ns. Aluepysäköintiyhtiöt. Järjestelyssä Vantaan kaupungin kokonaan omistamasta Tikkuparkki Oy:stä tehdään pysäköintikonsernin Emoyhtiö Vantaan Pysäköintiratkaisut Oy, joka perustaa aluekehityksen mukaisessa aikataulussa pääsääntöisesti yhden pysäköintilaitoksen Aluepysäköintiyhtiöitä, jotka vastaavat keskitettyjen pysäköintilaitosten rakentamisesta alueilla, joissa kaupunki on merkittävä maanomistaja. Tikkuparkki Oy:n yhtiöjärjestys muutetaan pysäköintikonsernin emoyhtiön toimintaa vastaavaksi kevään varsinaisessa yhtiökokouksessa arviolta toukokuussa 2024.

Onnenkiven kaava-alueen pysäköintilaitoksen rakentamisesta vastaa myöhemmin perustettava Aluepysäköintiyhtiö Onnenkiven Pysäköinti Oy (jäljempänä "Pysäköintiyhtiö"). Paikkojaan pysäköintilaitokseen sijoittavat AsOyt ja muut kiinteistöyhtiöt merkitsevät Pysäköintiyhtiön B-osakkeita merkintähintaan, joka vastaa paikkojen osuutta pysäköintilaitoksen Rakentamiskustannuksista. ARA-kohteiden pysäköintipaikkojen hallinta- ja rahoitusmuoto voidaan tarvittaessa liitteen 1 mukaisesti järjestää muullakin tavalla, mikäli ARA:n rahoitusehdot tätä edellyttävät. Pysäköintilaitoksen Toiminta-alueella olevien tonttien luovutuksen ehtona on Pysäköintiyhtiön B-osakkeiden merkitseminen ja merkintähinnan maksaminen. Pysäköintilaitosta aletaan rakentamaan, kun

1. Kaikki Hakijan omistamat tontit on luovutettu rakennuttajille ja

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

2. Kun Pysäköintiyhtiön hallitus katsoo, että riittävä määrä rakentamiseen tarvittavasta pääomasta on osakkeiden merkintähintoina (ja mahdollisina Rakentamismaksuina) kerätty.

Rakentamisajankohdasta päättää Pysäköintiyhtiön hallitus. Lähtökohtaisesti pysäköintilaitosta aletaan rakentamaan, kun noin 60–70 %:a Rakentamiskustannuksista on saatu merkintähintoina kerättyä. Pysäköintilaitoksen rakentamisaikatauluun vaikuttaa muun muassa rahoitusmarkkinoiden tilanne sekä se, kuinka pitkään väliaikainen maantasopysäköinti alueella on järjestettävissä. Pysäköintilaitoksen rahoitusmallista johtuen laitos on valmis viimeistään silloin, kun kaikki muut Onnenkiven kaava-alueen rakennukset ovat valmistuneet, ellei pysäköintilaitoksen valmistuminen viivästy kaupungista tai Pysäköintiyhtiöstä riippumattomasta ja ennakoimattomasta syystä.

Pysäköintiyhtiö vuokraa pysäköintilaitoksen maa-alueen kaupungilta. Pysäköintiyhtiö järjestää ennen pysäköintilaitoksen valmistumista valmistuvien asuinrakennusten väliaikaisen maantasopysäköinnin ja perii järjestämisestä aiheutuvat kustannukset osakkailtaan. Pysäköintiyhtiön ja sen rahoituksen ehtojen tarkempi kuvaus on tämän sopimuksen liitteenä 1.

Tällä maankäyttösopimuksella sovitaan Onnenkiven kaava-alueen pysäköinnin järjestämisestä ja pysäköintilaitoksen rakentamisesta seuraavaa:

1. Kaava-alueen pysäköintilaitoksen rakentamisesta vastaa kaupungin pysäköintikonserniin myöhemmin perustettava Onnenkiven Pysäköinti Oy liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.
2. Hakija luovuttaa Onnenkiven kaava-alueen tontin 23218/1 kaupungille ja kaupunki sitoutuu vuokramaan tontin Onnenkiven Pysäköinti Oy:lle pitkäaikaisella sopimuksella.
3. Hakija sitoutuu käyttämään Onnenkiven kaava-alueelta omistamiensa tonttien luovutuksissa pysäköinnin osalta samoja ehtoja kuin kaupunki käyttää omien tonttiansa luovutuksissa.

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 sovitettavien esisopimuksien mukaisesti luovuttamiensa alueiden osalta.

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

12. Vesihuolto- ja sähköverkkoon liittyminen

- 12.1 Hakija on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon 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 31.12.2026 mennessä.
- 14.3 Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2026 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään 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

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

täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen 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.

16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan kohdan II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavaa nro 232600 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa nro 232600 31.12.2026 mennessä, tai
- asemakaavaa nro 232600 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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

II LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen (pvm ja nro) ja osapuolten välillä tehtyyn (pvm) päivättyyn esisopimukseen.

Luovuttaja [maanomistajan nimi] (hetu)
(osoitetiedot)
(jäljempänä "Luovuttaja")

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

Luovutuksen kohde Noin 3 493 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-409-3-138 (jäljempänä "Määräala").

Määräala on osoitettu asemakaavassa katualueeksi.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen ([liite B1](#)).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

1.1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

3. Verot ja maksut

3.1.1 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1.1 Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1.1 Määräalalla sijaitsevat johdot ja putket on merkitty johtokarttaan.

5.1.2 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

6.1.1 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

7.1.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriotte, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

7.1.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat

kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

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

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä.
- 9.1.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 9.1.3 Luovuttaja vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista kymmenen vuoden ajan luovutuskirjan allekirjoituspäivästä lukien.
- 9.1.4 Luovuttajan vastuu ei koske luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[Lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan kohdan II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavaa nro 232600 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli:

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa nro 232600 31.12.2026 mennessä, tai
- asemakaavaa nro 232600 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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

II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättösentekoeolin genetiivissä] lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero] ja osapuolten välillä (pvm) laadittuun esisopimukseen.

Osapuolet

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

[maanomistajan nimi] (hetu)
[osoitetiedot]
(jäljempänä "Luovuttaja")

Luovutuksen kohde

Noin 6 138 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-409-3-0138 (jäljempänä "Luovutuksen Kohde"). Luovutuksen Kohteen arvo on 5 171 730 euroa.

Luovutuksen kohde on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Hinta

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

1.1 Hinta on **5 171 730 euroa**. Hinta kuitataan Luovuttajan maankäyttösopimuksen perusteella Kaupungille suorittaman kunnallistekniikan rakentamisen korvauksen osana.

1.2 Luovutuksen kohteen arvo on vähennetty osaltaan Maanomistajan maksettavaksi koituvasta sopimuksen A-kohdan mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Luovutuksen kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

3. Verot ja maksut

3.1 Luovutuksen kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Kaupunki, kun taas ne verot ja maksut, joiden perusteena on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika, kuuluvat Luovuttajalle.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Luovutuksen kohde luovutetaan rasiustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Luovutuksen kohteeseen kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteista.

6. Kohteeseen tutustuminen

6.1 Kaupunki on tarkastanut Luovutuksen kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Luovutuksen kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

7.1 Kaupunki on tutustunut Luovutuksen kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

8. Irtaimisto

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

9. Maaperä ja jätteet

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

- 9.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä.
- 9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta 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 luovutuskirjan allekirjoituspäivästä lukien.
- 9.4 Luovuttajan vastuu ei koske luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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



MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

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

Luonnos 24.4.2024

VD/7173/10.00.01.05/2023

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

Vantaalla, (pvm)

VANTAAN KAUPUNKI

Kasper Hirvonen

lakimies

[maanomistajan nimi]

varatuomari

LIITTEET

Liite A1: Sopimusalue

Liite B1: Kartta luovutuksen kohteesta

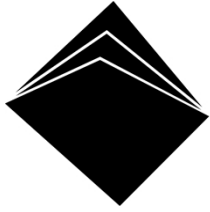
Liite C1: Kartta luovutuksen kohteesta

Pysäköintiyhtiön tarkempi kuvaus

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että varatuomari [maanomistajan nimi] luovuttajana ja lakimies Kasper Hirvonen Vantaan kaupungin puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän 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, (pvm)



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

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

Luonnos 24.4.2024

VD/7173/10.00.01.05/2023
