



**MAANKÄYTTÖSOPIMUS:**  
A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus  
B. Esisopimus määräalan kaupasta  
C. Esisopimus kiinteistön kaupasta  
Luonnos 24.5.2024  
[asian VD-numero]

---

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

13.2.2024 päivätty asemakaavan muutos nro 002533, Muuran kaupunkikylät 2 (jäljempänä "Asemakaava").

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

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

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

## SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

[sopimuksen taustan ja tarkoituksen määrittely]

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

## A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

### 1. Osapuolet

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

Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

**Muura Rakennukset Oy** (Y-tunnus: 3208701-6)

c/o Sagax Finland Holding 3 Oy

Aleksanterinkatu 19, 00100 Helsinki

ja

**Muura Tontit Oy** (Y-tunnus: 3233736-1)

c/o Sagax Finland Am Oy

Aleksanterinkatu 19, 00100 Helsinki

(jäljempänä yhdessä ”**Hakija**”)

### 2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu Hakijan omistamista kiinteistöistä 92-52-101-5, 92-52-101-21 ja 92-52-101-25, Muura Rakennukset Oy:n omistamasta kiinteistöstä 92-52101-24 sekä Kaupungin omistamasta kiinteistöstä 92-52-9901-0 (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 Toinsavun, Aurtuakadun, Aurtuaraitin, Ritinäraitin, Paukepolun, Ritinäpihan ja Virkatien katualueiden rakentamista, Aurtuapuiston urheilualueen rakentamista sekä Asemakaavaa palvelevan vesihuollon rakentamista.

3.2 Kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä.

Asemakaavan tultua voimaan Hakija purkaa Asemakaava-alueella olevat kiinteistöt. Hakijan Asemakaava-alueella olevien kiinteistöjen vuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2024 asti. Hakija purkaa Asemakaava-alueella olevat kiinteistöt kustannuksellaan kesään 2025 mennessä, jonka jälkeen Kaupunki aloittaa Toinsavun ja Aurtuakadun katualueiden suunnittelun ja rakentamisen. Toinsavulle tulevan ratikan rakentamisen aikataulut tarkentuvat sen jälkeen, kun ratikka-allianssit on muodostettu.

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

**Luonnos 24.5.2024****[asian VD-numero]**

Hakija pyytää Ritinäraitin, Ritinäpihan ja Paukepolun rakentamista kirjallisella pyynnöllä Kaupungin kirjaamosta sen jälkeen, kun Asemakaava on tullut voimaan. Kaupunki rakentaa edellä mainitut katualueet ja niihin liittyvän vesihuollon kiinteistöjen rakentamista palvelevassa aikataulussa.

Osapuolet yhteensovittavat Toinsavun, Aurtuakadun, Ritinäraitin, Ritinäpihan ja Paukepolun katualueiden ja näihin rajautuvien kiinteistöiden rakentamisen siten, ettei kummallekaan Osapuolelle aiheudu merkittävää viivästystä tai haittaa toisen Osapuolen rakentamisesta.

3.3 Asemakaava-alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa.

3.4 Hakijan on Sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Tuleva rakentaminen tulee sovittaa katusuunnitelmien mukaiseen kadun korkeusasemaan. Jos katua ei ole vielä rakennettu katusuunnitelman mukaiseksi, rakennuksien ja piha-alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida suunnitelman mukaiset korkeusasemat.

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.

3.5 Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa Kaupungilta.

3.6 Hakija myöntää Kaupungille ilman erillistä korvausta, luvan sijoittaa Sopimusalueelle kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät tilapäiset tai pysyvät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat sekä ulkovalaisimet. Hakija myöntää Kaupungille luvan myös Kaupungin hyväksymien ohjeiden mukaisten uusiomateriaalien käyttöön Sopimusalueelle ulottuvissa katurakenteissa. Kaikki em. rakenteet jäävät Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Hakija vastaa omalla kustannuksellaan tällä sopimuksella sijoitettujen luiskien mahdollisesta korvaamisesta rakenteellisella ratkaisulla esim. tukimuureilla. Mahdollisen korvaavan rakenteen suunnittelussa on huomioita mm. maanpaine, liikennekuormat kadulla, rakenteen perustaminen, lumitilat, suojaetäisyydet kiinteään esteeseen. Korvaavan rakenteen suunnittelussa ja toteutuksessa on toimittava kohdan 3.5 ehtojen mukaisesti. Korvaavan rakenteen suunnitelmat on esitettävä kaupungille ennen niiden toteuttamiseen ryhtymistä. Em. rakenteet jäävät tontin omistukseen ja kunnossapitoon.

Kaupunki ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY rakentavat yhteistyössä katualueille tulevan kunnallistekniikan. Hakijan omistuksessa olevilla tonteilla Hakija vastaa tarvittavan kunnallistekniikan rakentamisesta. HSY ilmoittaa liitoskohtalausunnossa liitospaikan mihin Hakijan tonttijohdot liittyy.

3.7 Kaupunki vastaa katualueilla tehtävistä johtosirroista kustannuksellaan ja Hakija vastaa yllä olevan kappaleen mukaisesti kustannuksellaan tontille jäävistä johtosirroista.

#### 4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

4.1 Hakija maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena (jäljempänä "**Korvaus**") yhteensä **9 881 965 euroa**.

4.2 Hakija suorittaa osan Korvauksesta luovuttamalla Kaupungille **4 081 334 euron** arvoiset määräalat. Tästä luovutuksesta sovitaan jäljempänä kahdessa määräalan kaupan esisopimuksessa.

Loppuosa Korvauksesta **5 800 631 euroa** eräännyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan neljässä erässä siten, että 1. erä määrältään **1 450 158 euroa** eräännyy välittömästi Asemakaavan voimaantullessa, ja

- 2. erä määrältään **1 450 158 euroa** eräännyy 12 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulon jälkeen.
- 3. erä määrältään **1 450 158 euroa** eräännyy 24 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulon jälkeen.
- 4. erä määrältään **1 450 157 euroa** eräännyy 36 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulon jälkeen.

4.3 Korvaus suoritetaan Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto, viivästyskorkoa peritään korkolain (633/1982) mukaisesti).

4.4 Myöhästyneille maksuerille maksetaan Asemakaavan voimaantulosta lukien vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5 % lisätynä 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. (jäljempänä "**Rakennusoikeus**"). Tontit on mahdollista jakaa ennen Asemakaavan toteutusta useiksi tonteiksi, jolloin tonttijaossa jokaiselle uudelle tontille merkitään tontikohtainen 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 Hakija maksaa Sopimusalueen rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta

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

**Luonnos 24.5.2024****[asian VD-numero]**

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 **9 881 965 euron** suuruisen Kaupungin etukäteen 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 31.12.2029 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 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, vähintään 20 % tulee toteuttaa valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina ja vähintään 10 % tulee toteuttaa lyhyen korkotuen asuntoina, asumisoikeusasuntoina tai mahdollisilla uusilla, kaupungin erikseen hyväksymillä rahoitusmalleilla. Pitkän korkotuen vuokra-asuminen tulee hajauttaa vähintään kahteen eri asuinkortteliin sopimusalueella.
- 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

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

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 asuinkeuhkalojen tulee täyttää A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on vähintään tason 75 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 ratkaisuksista.
- 11.2 Selvennyksenä todetaan, että osapuolet vastaavat mahdollisesta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä jätteiden poistamisesta vain omistamallaan 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 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 valitusviranomainen 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 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 KAUPASTA

### B. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

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

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2026 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2026 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomaisen 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 [päättökentekoelein] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [sopimuspvmm numeralein] päivättyyn esisopimukseen.

**Myyjä** **Muura Tontit Oy** (Y-tunnus: 3233736-1)  
c/o Sagax Finland Am Oy  
Aleksanterinkatu 19  
00100 Helsinki  
(jäljempänä "Myyjä")

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

**Kaupan kohde** Noin 188 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-101-5

ja



Noin 4 188 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-101-21

ja

Noin 8 328 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-101-25

yhteensä noin 12 704 m<sup>2</sup>.

(jäljempänä yhdessä "Määräala").

Määräalan asemakaavamerkintä on Y-alue, katualuetta ja torialuetta.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1/C1).

## Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on **1 585 459 euroa**. Kauppahinta kuitataan osana Myyjän maksettavana olevaa kunnallistekniikan korvausta.

### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalan omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoittamishetkellä.
- 2.2 Määräalan hallintaoikeus siirtyy Kaupungille sitä mukaa, kun sitä tarvitaan alueen rakentamiseen. Kaupungin tulee ilmoittaa tästä tarpeesta myyjälle vähintään kuusi kuukautta etukäteen. Aurtuankadun katualueen hallinta luovutetaan kaupungille kuitenkin aikaisintaan 31.7.2025.
- 2.3 Osapuolet toteavat, että määräalalla 92-52-101-25 sijaitsee teollisuusrakennus, joka tulee olla purettuna Myyjän toimesta ennen kyseisen määräalan luovuttamista Kaupungille.

### 3. Verot ja maksut

- 3.1 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi.

### 4. Kiinnitykset ja rasiukset

- 4.1 Määräalan kiinteistöön 92-52-101-5, 92-52-101-21 ja 92-52-101-25 kohdistuu 22.11.2023 päivätyn rasiustodistuksen mukaan seuraavat kiinnitykset, joista on annettu sähköiset

panttikirjat ja joiden saajaksi on merkitty Keskinäinen Kiinteistö Oy Virkatie 10, (2475125-5), Kiinteistö Oy Virkatie 8 B, (2565956-5) ja Kiinteistö Oy Virkatie 8 A, (2565960-2). Kyseiset yhtiöt ovat kokonaisjakautuneet siten, että mainitut kiinteistöt omistaa nykyään jakautumisessa vastaanottavana yhtiönä ollut Muura Tontit Oy):

1. Kiinnitys 3.7.2018, asianumero MML/583243/72/2018, määrältään 1 456 000 €
2. Kiinnitys 3.7.2018, asianumero MML/583608/72/2018, määrältään 11 000 000 €
3. Kiinnitys 3.7.2018, asianumero MML/583718/72/2018, määrältään 5 000 000 €

4.2 Myyjä on toimittanut pantinhaltijan suostumuksen kiinnitysten poistamisesta Määräalaa koskien ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta. Myyjä luovuttaa Kaupungille ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta sellaiset asiakirjat (panttikirjat ja/tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

## 5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Määräalaan kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

## 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.

## 7. Asiakirjoihin tutustuminen

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

## 8. Irtaimisto

8.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan 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, 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 Myyjään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen

puhdistamisvastuu. Myyjä 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 Myyjä vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista kymmenen vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.
- 9.4 Myyjän vastuu ei koske kauppakirjan 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 kauppakirjan allekirjoitukset]*

## C. ESISOPIMUS KIIINTEISTÖN KAUPASTA

### C. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

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

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2026 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2026 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.

### C. II KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättökseteköelin genetiivissä] lainvoimaiseen päätökseen [päiväys ja päätösnumero].

**Myyjä** **Muura Rakennukset Oy** (Y-tunnus: 3208701-6)  
c/o Sagax Finland Holding Portfolio 2 Oy  
Aleksanterinkatu 19  
00100 Helsinki  
(jäljempänä "Myyjä")

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

**Kaupan kohde** Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-52-101-24 (jäljempänä "Kiinteistö"). Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 19 999 m<sup>2</sup>.

Kiinteistön asemakaavamerkintä on Y-aluetta ja katualuetta.

Kiinteistö on merkitty ohaiseen karttaliitteeseen (liite B1/C1).

## Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on **2 495 875 euroa**. Kauppahinta kuitataan osana Myyjän maksettavana olevaa kunnallistekniikan korvausta.

### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Kiinteistön omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoittamishetkellä.
- 2.2 Kiinteistön hallintaoikeus siirtyy Kaupungille silloin, kun sitä tarvitaan alueen rakentamiseen. Kaupungin tulee ilmoittaa tästä tarpeesta myyjälle vähintään kuusi kuukautta etukäteen.

### 3. Verot ja maksut

- 3.1 Kiinteistöön kohdistuvista muista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi.

### 4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Kiinteistöön kohdistuu 22.11.2023 päivätyn rasiustodistuksen mukaan seuraava kiinnitys, josta on annettu sähköinen panttikirja ja jonka saajaksi on merkitty Kiinteistö Oy Virkatie 8 A, (2565960-2) (kyseinen yhtiö on kokonaisjakautunut siten, että mainitun kiinteistön omistaa nykyään Muura Rakennukset Oy):

1. Kiinnitys 3.7.2018, asianumero MML/583608/72/2018, määrältään 11 000 000 €

- 4.2 Myyjä on toimittanut pantinhaltijan suostumukset kiinnitysten poistamisesta Kiinteistöä koskien ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta. Myyjä on luovuttanut Kaupungille ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta sellaiset asiakirjat (panttikirjat ja/tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

### 5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Kiinteistöön kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

### 6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1 Kaupunki on tarkastanut Kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-

olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Kiinteistöstä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

## 7. Asiakirjoihin tutustuminen

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

## 8. Irtaimisto

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

## 9. Maaperä ja jätteet

9.1 Myyjän tietojen mukaan Kiinteistöllä ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Kiinteistöllä ole jätettä.

9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Myyjä 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 Myyjä vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista kymmenen vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.

9.4 Myyjän vastuu ei koske kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

## 10. Liittymät

10.1 Mahdolliset sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä kaukolämpöliittymäsopimukset siirtyvät Kaupungille vastikkeetta.

10.2 Kaupunki vastaa liittymismaksuista ja käyttömaksuista hallintaoikeuden ajalta sekä sitoutuu noudattamaan liittymien kaikkia sopimusehtoja.

## 11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

*[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset]*



## MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

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

Luonnos 24.5.2024

[asian VD-numero]

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

Vantaalla, [sopimuspvm numeraalein]

### VANTAAN KAUPUNKI

### MUURA TONTIT OY

[lakimiehen nimi]

lakimies

[hakijan allekirjoittajan nimi]

### MUURA RAKENNUKSET OY

[toteuttajan allekirjoittajan nimi]

### LIITTEET

Liite A1	Sopimusalue
Liite B1	Kartta luovutettavasta kiinteistöstä
Liite C1	Kartta luovutettavasta kiinteistöstä

### 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]