



Luonnos 19.2.2025
VD/7076/10.00.01.05/2024

SOPIMUKSEN TAUSTAA

Oy Karl Fazer Ab:n ja Vantaan kaupungin välillä on allekirjoitettu 11.12.2024 **Yhteistyösopimus ja Esisopimus määräalojen ja kiinteistöjen luovutuksesta** (KH 5.11.2024 § 14).

Yhteistyösopimuksella sovittiin sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, sopimusalueen kehittämisen tavoitteista, sopimusalueen kaupunkirakenteellisesta suunnittelusta, toteuttamiseen tähtäävien asemakaavojen muutosten käynnistämisestä sekä kunnallistekniikan rakentamissopimusten, maankäyttösoimusten ja maanluovutusten periaatteista.

Esisopimuksella määräalojen ja kiinteistöjen luovutuksesta yhtiö sitoutui luovuttamaan kaupungin omistukseen ratikan vaatimat katu- ja puistoalueiden levennykset. Luovutettavien alueiden pinta-ala on n. 28597 m² ja kauppahinta on 1 366 119 euroa. Esisopimuksen mukaisesti osapuolet allekirjoittavat lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaavamuutos 931400 Vantaan Ratikka: Eteläinen Vaarala ja Pohjoinen Länsimäki on tullut voimaan. Esisopimuksen mukaisesti määräalojen ja kiinteistöjen hallintaoikeus siirtyy kaupungille silloin, kun niitä tarvitaan Vantaan ratikan toteuttamiseen. Kaupunki on velvollinen ilmoittamaan tarpeestaan luovuttajalle 12 kuukautta ennen hallintaoikeuden siirtymistä.

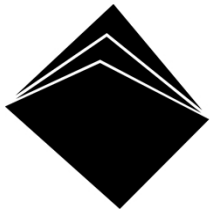
Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 931400 on viivästynyt seuraavasti:

Vantaan ratikka -hankkeeseen liittyvän asemakaavaehdotuksen nro 931400 alue sijoittuu osin Fazerilan vedenottamoiden lähisuojavaöhykkeelle, jota koskee mm. Vaasan hallinto-oikeuden päätös nro 01/0064/2, 4.5.2001. Ratikkahankkeessa on kyseistä päätöstä tulkittu siten, että raitiotien rakentaminen Fazerilan vedenottamoiden lähisuojavaöhykkeelle vaatii vesilain 4 luvun 12 § mukaisen poikkeuksen Fazerilan vedenottamoiden lähisuojavaöhykettä koskevasta määräyksestä 22a (22a: Alueelle ei saa rakentaa uusia yleiselle liikenteelle tarkoitettuja liikenneväyliä). Ratikkahankkeen allianssi on hakemassa Aluehallintovirastosta poikkeusta kyseisestä määräyksestä 22a.

Koska ratikkahankkeen suunnittelu on vielä kesken, hanke ei vielä tiedä, voiko rakentamisesta aiheutua Fazerin vedenottoon kohdistuvia vaikutuksia. Mikäli Fazerin vedenottoon kohdistuvat vaikutukset ovat mahdollisia, allianssi hakee AVI:sta myös vesilain 3 luvun 2 § mukaisen vesitalousluvan.

Allianssi on alustavasti arvioinut laittavansa hakemuksen vireille huhti-toukokuussa 2025, ja AVI:n käsittelyn on arvioitu kestävän 9–12 kuukautta. Sekä Vantaan ympäristökeskus että Uudenmaan ELY-keskus ovat todenneet, että ennen kaavaehdotuksen nro 931400 hyväksymiskäsittelyä, hankkeen tulisi saada AVI:sta poikkeamispäätös määräyksestä 22a. Arvion mukaan kaavaehdotus nro 931400 voisi siis tulla lainvoimaiseksi aikaisintaan loppukeväästä tai kesällä 2026.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 931400 viivästymisen johdosta Oy Karl Fazer Ab, Fazer Makeiset Oy ja Vantaan kaupunki neuvottelivat ja sopivat tekevänsä esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan keväällä 2025, jotta Vantaan ratikan rakentuminen ei viivästyisi Fazerintiellä. Kiinteistökaupan kohteena olevat määräalat ja kiinteistöt ovat asemakaavan ja asemakaavanmuutosehdotuksen 931400 mukaista katualuetta ja VL-alueita.



MÄÄRÄALOJEN JA KIINTEISTÖJEN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen (pvm ja numero).

Myyjä

Oy Karl Fazer Ab (Y-tunnus: 0202669-3)
PL 4
00941 Helsinki

ja

Fazer Makeiset Oy (Y-tunnus: 0728786-8)
PL 4
00941 Helsinki
(jäljempänä yhdessä "**Myyjä**")

Ostaja

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

Kaupan kohde

Vantaan kaupungin Vaaralan kaupunginosasta seuraavat määräalat ja kiinteistöt:

Kiinteistöstä 92-410-1-67 n. 250 m²:n suuruinen määräala

ja

Kiinteistöstä 92-410-13-21 n. 280 m²:n suuruinen määräala

ja

Kiinteistöstä 92-410-6-67 n. 8 482 m²:n suuruinen määräala

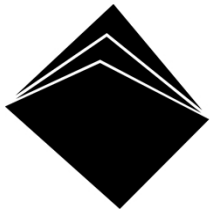
ja

Kiinteistöstä 92-410-4-40 n. 1 661 m²:n suuruinen määräala

ja

Kiinteistöstä 92-410-21-0 n. 2 204 m²:n suuruinen määräala

ja



Kiinteistöstä 92-93-201-6 n. 3 677 m²:n suuruinen määräala

ja

Kiinteistöstä 92-93-201-5 n. 481 m²:n ja n. 6 m²:n (yhteensä n. 487 m²) suuruinen määräala

ja

Kiinteistöstä 92-93-201-4 n. 6 875 m²:n ja n. 1 397 m²:n (yhteensä n. 8 272 m²) suuruinen määräala

sekä

Kiinteistö 92-410-13-45 (pinta-ala n. 1 109 m²)

ja

Kiinteistö 92-410-6-36 (pinta-ala n. 1 430 m²)

ja

Kiinteistö 92-410-6-25 (pinta-ala n. 745 m²)

Kaikki yhteensä n. 28597 m².

(Jäljempänä yhdessä "**Määräalat ja Kiinteistöt**")

Määräalojen ja Kiinteistöjen asemakaavamerkintä on asemakaavan ja asemakaavanmuutosehdotuksen 931400 mukaista katualuetta ja VL-aluetta.

Määräalat ja Kiinteistöt on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on **1 366 119 euroa**. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytystä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.
- 1.2 Luovutettavilla Määräaloilla olevan inventoidun omaisuuden (mm. puusto, pensaat, nurmikko, pysäköintipaikat, valaisinpylväät, lämpötolpat, asfaltti, kivetys, aidat, pylonit, portit, ym.) arvo Kaupan kohteella on **864 534,39 euroa**. Korvaus maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytystä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Inventointiraportti (Landpro) on liitteenä (liite 2).



Luonnos 19.2.2025
VD/7076/10.00.01.05/2024

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalojen ja Kiinteistöjen omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppahinnan maksua vastaan.
- 2.2 Määräalojen ja Kiinteistöjen hallintaoikeus siirtyy Kaupungille 1.1.2026.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Myyjä vastaa niistä Määräaloihin ja Kiinteistöihin kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasiukset

- 4.1 Määräalojen kiinteistöihin 92-93-201-6 ja 92-93-201-4 kohdistuu 24.4.2024 päivätyn rasiustodistuksen mukaan yhteensä 71 kiinnitystä.
- 4.2 Myyjä on kadottanut nämä kiinnityksistä annetut panttikirjat, minkä johdosta Myyjä sitoutuu omalla kustannuksellaan hakemaan käräjäoikeudesta kaikkien rasiustodistuksissa mainittujen kiinnitysten perusteella annettujen panttikirjojen kuolettamista sekä ilmoittamaan ja toimittamaan Kaupungille päätöksen kuolettamisesta, kun asia on ratkaistu. Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei kiinteistöihin kohdistu kaupantekohetkellä kiinnitysten perusteella panttioikeuksia, eivätkä kiinteistöt ole minkään velan vakuutena.

Kaupunki omalta osaltaan antaa suostumuksen ja valtuutuksen Myyjälle huolehtia panttikirjojen kuolettamisesta. Kaupunki vastaa omalla kustannuksellaan kiinnitysten kuolettamisesta tai näihin kiinnityksiin kohdistuvien uusien panttikirjojen hankkimisesta sen jälkeen, kun panttikirjojen kuolettamista koskeva tuomioistuimen päätös on lainvoimainen.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 5.1 Määräaloihin ja Kiinteistöihin kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalat ja Kiinteistöt ja niiden rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräaloista ja Kiinteistöistä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1 Kaupunki on tutustunut Määräaloja ja Kiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.



Luonnos 19.2.2025
VD/7076/10.00.01.05/2024

7.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

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

9. Maaperä ja jätteet

9.1 Mahdolliseen pilaantuneeseen maaperään sovelletaan ympäristönsuojelulain (527/2014) säännöksiä.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä määräalojen ja kiinteistöjen kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla, (pvm)

Vantaan kaupunki

Oy Karl Fazer Ab

Kasper Hirvonen
lakimies

Mika Salminen

Jukka Erlund

Fazer Makeiset Oy

Mika Salminen

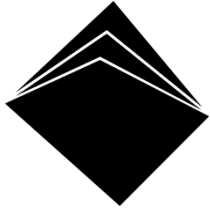
Jukka Erlund

Liitteet

Liite 1 Kartta myytävistä kohteista
Liite 2 Landpro inventointiraportti

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Kasper Hirvonen Vantaan kaupungin puolesta ostajana ja Mika Salminen sekä Jukka Erlund Oy Karl Fazer Ab:n sekä Fazer Makeiset Oy:n puolesta myyjänä ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.



Vantaa

Luonnos 19.2.2025
VD/7076/10.00.01.05/2024

Vantaalla, (pvm)