

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[asemakaavan pvm] päivätty asemakaava nro 661000, Rusokallio 2 (jäljempänä "Asemakaava").

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

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaava-alue sijaitsee Tikkurilan suuralueella Hakkilan kaupunginosassa. Alue on Lahdenväylän ja Koivukylänväylän liittymän lounaispuolella Rusokalliolla osoitteessa Vanha Porvoontie 250-252.

Vanhan Porvoontien ja Vantaan Energian Oy:n 110 kV:n voimajohtolinjan välinen alue asemakaavoitetaan tuotanto-, varasto- ja logistiikkatoimintojen korttelialueeksi. Voimajohtolinjan länsi- ja pohjoispuoleiset alueet asemakaavoitetaan virkistysalueiksi. Asemakaava-alue on tällä hetkellä rakentamatonta kallioista metsää. Virkistysalueeksi kaavaillulla osa-alueella sijaitsee kiinteä muinaisjäännös.

Kaava-alueen maanomistajia ovat Spoki Oy c/o Sponda Oyj, Bernt Weck kuolinpesä ja Vantaan kaupunki. Spoki Oyj ja kuolinpesä ovat sitoutuneet allekirjoitetulla esisopimuksella myymään kaava-alueeseen kuuluvat omistamansa Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) ja Teollisuusrakennusten korttelialueen, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) Jatke Toimitilat Oy:lle, perustettavan yhtiön tai määräämänsä lukuun asemakaavan tullessa voimaan. Kaavamuutokseen liittyvällä kiinteistökaupan esisopimuksella Vantaan kaupunki sitoutuu myymään Jatke Toimitilat Oy:lle omistamansa T ja TY korttelialueiden määräalat. Kaupungin omistus T- korttelista on n. 22% ja TY-korttelissa 7,5%.

Lopulliset kiinteistöjen kaupat toteutetaan samanaikaisesti kiinteistöjen omistajien Vantaan kaupungin, Spoki Oy ja Bernt Weckin kuolinpesän kanssa. Tällöin Vantaan kaupungin omistukseen siirtyy kaava-alueen teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten (TKT) korttelialue 66207 kokonaisuudessaan, lähivirkistysalue (VL) sekä suojaviheralue (EV).

Asemakaavaan liittyen Spoki Oy sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Spoki Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen. Asemakaavaan liittyy myös maankäyttösopimus Bernt Weckin kuolinpesän kanssa sekä kiinteistökaupan esisopimus Jatke Toimitilat Oy:n kanssa.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Spoki Oy (Y-tunnus: 2704587-4)
c/o Sponda Oy, PL 940, 00101 Helsinki
(jäljempänä "**Hakija**")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu Hakijan omistamasta kiinteistöstä 92-402-1-213 (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 Osapuolet toteavat, että Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on rakennettu.
- 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 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.
- 3.3 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 pengerluiskat 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.

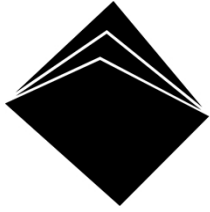
- 3.5 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Hakija suorittaa ne kustannuksellaan. Hakija sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Hakija maksaa Kaupungille alueidenkäyttölain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena (jäljempänä "**Korvaus**") yhteensä **626.194,00 euroa**.
- 4.2 Korvaus maksetaan Kaupungille yhdessä erässä kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.
- 4.3 Korvaus suoritetaan Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 30 pv netto, viivästyskorkoa peritään korkolain (633/1982) mukaisesti).

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

- 5.1 Asemakaavassa Sopimusalueelle on osoitettu kaavakartan mukainen määrä rakennusoikeutta (jäljempänä kokonaisrakennusoikeus "**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 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 **626.194,00 euroa** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, joka vapautetaan välittömästi, kun Korvaus on suoritettu tai sopimus lakkaa olemasta voimassa.
- 6.2 Vakuuden on annettaessa oltava voimassa 31.12.2030 saakka. Vakuus vapautetaan välittömästi, kun Korvaus on suoritettu.
- 6.3 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin. Selvyiden vuoksi todetaan, että Korvauksen vakuus ei koske kohdassa 5 mainittua mahdollista tarkistettua Korvausta.

7. Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite sekä sopimussakko

- 7.1 Selvyiden vuoksi todetaan, että Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

8. Sopimusalueen maaperä ja jätteet

- 8.1 Hakija vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.
- 8.2 Selvennyksenä todetaan, että osapuolet vastaavat mahdollisesta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä jätteiden poistamisesta vain omistamillaan alueilla ja jäljempänä soveltavien esisopimuksien mukaisesti luovuttamiensa alueiden osalta.

9. Vesihuolto- ja sähköverkkoon liittyminen

- 9.1 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.

10. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 10.1 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.
- 10.2 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.

11. Sopimuksen voimaantulo

- 11.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut voimaan.
- 11.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2027 mennessä.
- 11.3 Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2027 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.
- 11.4 Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

12. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

- 12.1 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.
- 12.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.
- 12.3 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.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA**B. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET**

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

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2027 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2027 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan milteään 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 LUOVUTUSKIRJA

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

Luovuttaja **Spoki Oy** (Y-tunnus: 2704587-4)
c/o Sponda Oy, PL 940, 00101 Helsinki
(jäljempänä "Luovuttaja")

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

Luovutuksen kohde Noin 22 775 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Hakkilan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-402-1-213 (jäljempänä "Määräala").

Määräalan asemakaavamerkintä on VL-alue.

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. Selvyyden vuoksi todetaan, että Luovuttaja ei vastaa tästä luovutuksesta mahdollisesti kannettavasta varainsiirtoverosta.

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 2).
- 5.2 Määräalaan kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

6. Kohteeseen tutustuminen

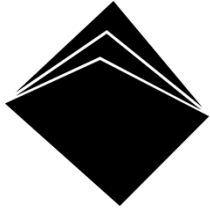
- 6.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan ja sen rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

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

8. Irtaimisto

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



9. Maaperä ja jätteet

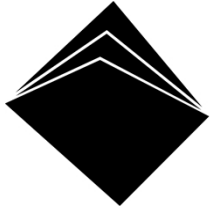
9.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.

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

9.3 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.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Luonnos 12.8.2025

[asian VD-numero]

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

Vantaalla, [sopimuspvm numeraalein]

VANTAAN KAUPUNKI

SPOKI OY

[lakimiehen nimi]

lakimies

[hakijan allekirjoittajan nimi]

LIITTEET

Liite A1

Sopimusalue

Liite B1

Kartta luovutettavasta määräalasta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [lakimiehen nimi] Vantaan kaupungin puolesta ja [hakijan allekirjoittajan nimi] Spoki Oy:n 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 säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [sopimuspvm numeraalein]