

KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupungin kaupunkitilalautakunnan lainvoimaiseen päätökseen [**päiväys ja päätösnumero**].

Myyjä

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

Ostaja

Suomen valtio, jota edustaa **Senaatti-kiinteistöt** (Y-tunnus: 1503388-4)
Lintulahdenkatu 5 A
00530 Helsinki
(jäljempänä "**Ostaja**" tai "**Senaatti**")

Kaupan kohde

Vantaan kaupungin Itä-Hakkilan kaupunginosassa sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-96-103-2 (jäljempänä "**Kiinteistö**"). Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 19 408 m². **TAI KIINTEISTÖN MUODOSTAVAT MÄÄRÄALAT**

Kiinteistö on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Kiinteistön asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 6 500 k-m².

Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Kauppakirjan ehdot

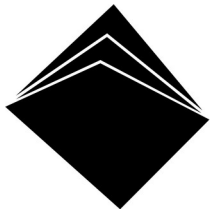
Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kaupan tausta ja toteutumisen ehto

- 1.1 Kaupunki ja Senaatti allekirjoittavat samanaikaisesti tämän kauppakirjan kanssa toisen kauppakirjan, jolla Senaatti myy Kaupungille Vantaalla, osoitteissa Kielotie 46 ja Oksanmäki 14 sijaitsevat kiinteistöt 92-61-304-3 ja 92-61-304-4 (molemmat kiinteistöt jäljempänä Kielotien Kiinteistöt). Tämän kauppakirjan Kiinteistön luovutuksella Kaupunki maksaa Kielotien Kiinteistöjen kauppahinnasta 1 300 000 euron osan.
- 1.2 Tämän kauppakirjan mukainen kauppa on ehdollinen em. Kielotien Kiinteistöjen kaupan toteutumiselle. Mikäli Kielotien Kiinteistöjen kauppakirjaa ei allekirjoitettaisi samassa yhteydessä tämän kauppakirjan kanssa, tämän kauppakirjan mukainen kauppa purkautuu ja Sopijapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan kaupan purkua koskevan sopimuksen maakaaren muotovaatimusten mukaisesti.

2. Kauppahinta

Kauppahinta on **1 300 000 euroa**. Kauppahintaa ei makseta rahana vaan Kiinteistön luovutuksella Kaupunki maksaa 1 300 000 euron osuuden Kielotien Kiinteistöjen



kauppahinnasta. Selvytyden vuoksi todetaan, että loppuosuuden Kielotien Kiinteistöjen kauppahinnasta Kaupunki maksaa rahana ko. kauppakirjan mukaisesti.

3. Omistus- ja hallintaoikeus

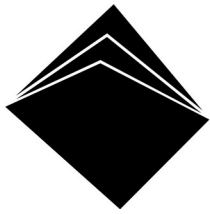
Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle, kun tämä kauppakirja ja Kielotien Kiinteistöjen kohdassa 1.1 tarkoitettu kauppakirja on allekirjoitettu.

4. Verot ja maksut sekä tuotot

- 4.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 4.2 Myyjä on oikeutettu Kiinteistön tuottoihin, jotka kohdistuvat omistusoikeuden siirtymispäivää edeltävään aikaan. Vastaavasti Myyjä vastaa kaikista Kiinteistöön liittyvistä kuluista, maksuista ja velvoitteista (mukaan lukien verot ja julkisoikeudelliset maksut), jotka kohdistuvat omistusoikeuden siirtymispäivää edeltävään aikaan.
- 4.3 Ostaja on oikeutettu Kiinteistön tuottoihin, jotka kohdistuvat omistusoikeuden siirtymispäivän (ko. päivä mukaan lukien) jälkeiseen aikaan. Vastaavasti Ostaja vastaa kaikista Kiinteistöön liittyvistä kuluista, maksuista ja velvoitteista (mukaan lukien verot ja julkisoikeudelliset maksut), jotka kohdistuvat omistusoikeuden siirtymispäivän (ko. päivä mukaan lukien) jälkeiseen aikaan.

5. Rakentamisvelvoite

- 5.1 Ostaja sitoutuu toteuttamaan Kiinteistölle rakennuksen/rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 2/3 asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta viiden vuoden kuluessa rakentamisluvan tulosta lainvoimaiseksi. Mikäli kohdassa 16. sovitun ekologisen kompensaation toteuttamisen vuoksi Kiinteistöllä ei voi aloittaa rakentamistöitä rakentamisluvan tullessa lainvoimaiseksi, alkaa em. 5 vuoden määräaika vasta kun ekologisen kompensaation toteuttaminen ei enää estä Kiinteistön rakentamistöiden aloittamista.
- 5.2 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaikaa. Selvytyden vuoksi todetaan, että mikäli rakentaminen viivästyy Ostajasta riippumattomasta syystä (esim. rakennushankkeen hankintamenettelystä tehdyistä valituksista aiheutuvat viiveet), kaupunki on velvollinen pidentämään edellä sanottua rakentamiselle varattua aikaa. Jos Ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 7 mukaan.
- 5.3 Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavaa, Vantaan kaupungin rakennusjärjestystä ja rakentamislupaa.
- 5.4 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Kiinteistö rakennetuksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi (käyttöönottotarkastus).



6. Vallintarajoitus

- 6.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta Kiinteistöä eteenpäin ilman Kaupungin suostumusta. Vallintarajoitus ei koske valtion sisäisiä omistussjärjestelyitä, joihin Ostajalla on siten oikeus rajoituksesta huolimatta.

7. Sopimussakko

- 7.1 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohtien 5 tai 6 ehtoja, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppahinnan määrän kolminkertaisena.
- 7.2 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdissa 5 tai 6 on sovittu, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kunkin rikkeen osalta ¼ kauppahinnan määrästä.
- 7.3 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

8. Kiinnitykset ja rasitukset

- 8.1 Kaupunki luovuttaa Kiinteistön rasiustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

9. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

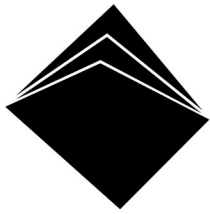
- 9.1 Kiinteistöllä sijaitsevat johdot ja putket on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).
- 9.2 Kiinteistöön kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

10. Kohteeseen tutustuminen

- 10.1 Ostaja on tarkastanut Kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Kiinteistöstä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 10.2 Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

11. Asiakirjoihin tutustuminen

- 11.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen ja Kiinteistön luovutusta koskevaan päätökseen.



- 11.2 Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

12. Irtaimisto

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

13. Maaperä ja jätteet

- 13.1 Ympäristönsuojelulain mukaisesti Kaupunki ilmoittaa, että Kiinteistö on ollut aikaisemmin virkistyskäytössä. Kaupungin tietojen mukaan Kiinteistöllä ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Kiinteistöllä ole jätettä. Kaupan kohteen alueella on teetetty seuraavat maaperätutkimukset, joiden mukaan alueella on lyijypitoisuuksia:

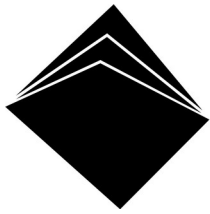
Sipti environment 16.1.2025, Siltaniitynkuja 1b Maaperän haitta-ainetutkimukset, Tutkimusraportti. Tutkimuksessa on havaittu pintamaassa ja -humuksessa VNA214/2007 mukaisten kynnysarvojen ylittäviä antimoni- ja lyijy- ja arseenipitoisuuksia. Lyijypitoisuus ylitti kolmessa näytteessä myös alemman ohjearvopitoisuuden. Kohonneet pitoisuudet tulee huomioida kohteen tulevassa maarakentamisessa sekä maamassojen loppusijoittamisessa.

Kohteeseen on suositeltu tehtävän rajaavia pintamaan lisätutkimuksia sekä kohdekohtainen riskinarvio, missä huomioidaan alueen tuleva käyttötarkoitus.

Ennen Kiinteistöllä suoritettavaa haitta-ainepitoisen maaperän tai pohjaveden puhdistamista taikka jätteiden poistamista, Ostaja on velvollinen ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa haitta-ainepitoisten maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä sanottu ei kuitenkaan poista ympäristönsuojelulain (527/2014) 133 §:ssä säädettyä pilaajan vastuuta.

Ostaja nimeää ympäristötekniikan asiantuntijan ja vastaa maaperän kunnostamisen edellyttämien suunnitelmien, riskinarvioiden ja lupahakemusten laatimisesta sekä ympäristötekniikasta valvonnasta. Kaupunki sitoutuu yhteistyöhön em. asiantuntijan kanssa. Kohteen alueen maaperän kunnostusta varten Ostaja laatii ilmoituksen tai lupahakemuksen haitta-ainepitoisen maaperän kunnostamisesta. Ilmoitukseen liitetään pilaantuneisuuden ja kunnostustarpeen arviointi sekä kunnostussuunnitelma ns. PIMA-asetuksen (VNA 214/2007) mukaisesti.

Ostaja vastaa kaikista alueella tehtävän maarakentamisen ja sen yhteydessä suoritettavan maaperän kunnostuksen edellyttämistä maanrakennusurakan suunnittelun, rakennuttamisen, toteutuksen ja aikataulutuksen toimenpiteistä. Em. toimenpiteiden



valmistelun ja toteutuksen Ostaja suorittaa siten, että haitta-ainepitoisen maaperän kunnostus voidaan kaikilta osin suorittaa mahdollisimman kustannustehokkaasti jäljempänä esitettyjen Kaupungin kustannusvastuulle kuuluvien suoritteiden osalta.

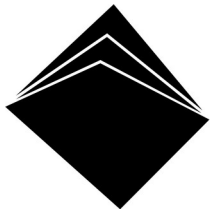
Ostaja vastaa kohteeseen saadun päätöksen mukaisesta kunnostuksen suorituksesta alueen kaupantekohetkellä aiotun käyttötarkoituksen mukaiseen tilaan Ostajan nimeämän ympäristötekniikan valvojan ohjeiden mukaan. Kaupunki korvaa Ostajalle maaperän kunnostamisesta aiheutuvat suorat lisäkustannukset seuraavien suoritteiden osalta:

- Valtioneuvoston asetuksen VNA 214/2007 kynnysarvotasot ja alemmat ohjearvotasot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia sisältävien maa-ainesten kaivusta ja kuljetuksesta aiheutuvat lisäkustannukset
 - edellä mainitut maa-ainekset on toimitettava Kaupungin kilpailuttamaan vastaanottoaikaan ja vastaanottomaksut on osoitettava suoraan Kaupungille
- Ympäristötekniikan suunnittelun kustannukset ja viranomaispäätöksen lupakustannukset
- Ympäristötekniikan valvonnan kustannukset, sekä mahdollisten täydentävien tutkimusten kustannukset

Lisäkustannuksia määriteltäessä vertailukohtana pidetään kaivun osalta hankkeen maarakennussuunnitelmien mukaisia kaivuita, sekä kuormauksen, kuljetuksen ja loppusijoittamisen osalta vastaavan, haitta-ainepitoisuuksia sisältämättömän maalajin kuormauksesta, kuljetuksesta ja loppusijoittamisesta toteutushetkellä tarjolla olevaan vastaanottoaikaan aiheutuvia kustannuksia.

- 13.2 Kaupungin vastuu edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista on voimassa siihen asti, kunnes Kiinteistölle kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen rakennettava rakennushanke on ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.
- 13.3 Kaupunki vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista joka tapauksessa korkeintaan kymmenen vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.
- 13.4 Kaupungin vastuu ei koske kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista. Ostaja vastaa kustannuksellaan Kiinteistön maanpäällisellä alueella ennen kaupantekoa sijainneiden mahdollisten vähäisten roskien poistamisesta.

14. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen



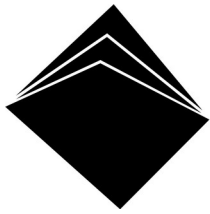
- 14.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Kiinteistöä palvelevien tarpeellisten rakentamislain (751/2023) 131 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Kiinteistölle sekä rakentamislain 134 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Kiinteistön alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Kiinteistölle edellyttäen, että sijoittaminen/kiinnittäminen tapahtuu asemakaavassa ko. tarkoituksiin merkityille alueille ja että sijoittaminen/kiinnittäminen ei haittaa tai estä Kiinteistön käyttäjän toimintaa. Ostajalla on oikeus perustellusta syystä kieltää edellä sanottujen johtojen ym. sijoittaminen/kiinnittäminen. Perustelluksi syyksi katsotaan ainakin kaikki seikat/rajoitukset, jotka liittyvät kiinteistön käyttöön turvakriittisenä rakennuksena.
- 14.2 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Kiinteistön sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä, ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvistä käytämisestä.
- 14.3 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 14.4 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa tarkoitettulle vesihuoltolaitokselle.

15. Muut ehdot

- 15.1 Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Kiinteistöön rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 15.2 Ostaja sitoutuu liittämään Kiinteistön sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin sekä mahdollisiin hulevesi- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.
- 15.3 Ostaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimuksen velvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kunnes Kaupunki on hyväksynyt velvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai velvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Ostaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Ostaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

16. Ekologinen kompensatio

- 16.1 Ostaja ja Kaupunki ovat sopineet Kiinteistön rakentamiseen liittyen luonnonsuojelulain (9/2023, LSL) 11 luvun ja luonnonsuojeluasetuksen (933/2023) mukaisen vapaaehtoisen ekologisen kompensaation toteuttamisesta tässä kohdassa 16. sovittavan mukaisesti. Kaupunki vastaa siitä, että hyvitettävien toimenpiteiden toteuttamispaikka ja tässä



sovittava menettely täyttää kaikilta osin LSL:n edellytykset.

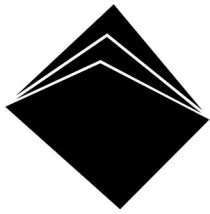
- 16.2 Kaupunki vastaa kaikista vapaaehtoisen ekologisen kompensaation toteuttamiseen liittyvien toimenpiteiden suunnittelusta ja toteuttamisesta (mm. hyvityssuunnitelman hyväksyttäminen, hakemus tuotetuista luontoarvoista ja hakemus hyvityksen korvaavuudesta sekä muut mahdolliset ekologisen kompensaation toteuttamiseen vaadittavat hakemukset, selvitykset, seurannat ja toimenpiteet).
- 16.3 Ostaja sitoutuu maksamaan Kaupungille Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen hyväksymän hyvityssuunnitelman mukaisesti toteutettavista hyvittävien toimenpiteiden suorittamisesta aiheutuneet kustannukset (Kustannusvastuu). Em. Kustannusvastuu sisältää kaikki LSL 11 luvun mukaisen ekologisen kompensaation toteuttamiseksi tarvittavien toimenpiteiden kustannukset mukaan lukien viranomaiskustannukset.
- 16.4 Ostajan edellä mainitun Kustannusvastuun enimmäismäärä on 10 000 (kymmenentuhatta) euroa. Mikäli kustannukset ylittävät tämän määrän, vastaa niistä Kaupunki. Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostajan vastuulle ekologisen kompensaation osalta kuuluu ainoastaan em. korvauksen maksaminen. Myyjän tulee laskuttaa Ostajan vastuulle kuuluva korvaus 6 kuukauden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta eikä Ostajalla ole maksuvelvollisuutta mahdollisesti myöhemmin aiheutuvista kustannuksista.
- 16.5 Ostajan edellä mainittu Kustannusvastuu määräytyy vain niiltä osin kuin tuotettujen luonnonarvojen laatu ja määrä vastaa Kiinteistön rakentamisesta luonnolle koituvista haitoista (Hyvityksen korvaavuus) sekä tämän haittojen hyvityksen korvaavuudesta syntyvistä kustannuksista.
- 16.6 Kaupunki sitoutuu toteuttamaan edellä mainitut hyvityksen korvaavuuteen vaadittavat hyvittävät toimenpiteet ja toimittamaan tarvittavat päätökset hyvityksen korvaavuudesta. Kaupunki vastaa siitä, että rakentamisluvan myöntämisen esteenä ei ole ekologisen kompensaation toteuttamatta jättäminen. Tilanteessa, jossa ekologisen kompensaation hyvityksen korvaavuus ei ole saatettu päätökseen ja ekologisen kompensaation toteuttamatta jättäminen on rakentamisluvan myöntämisen esteenä, kaupunki vastaa tarvittavilta osin kaavakohtaisen ekologisen kompensaation määräyksen purkamisesta.

17. Kansainvälisiä pakotteita koskevat vakuutukset

Osapuolten toisilleen toimittamat tiedot Osapuolesta, Osapuolen omistustahoista ja määräysvaltaa käyttävistä tahoista ovat oikeat ja paikkansa pitävät, eikä Osapuoliin kohdistu Euroopan Unionin tai YK:n pakotteita. Myyjä vakuuttaa, ettei Ostajan Myyjälle suorittama kauppahinta päädy välittömästi tai välillisesti pakotteiden piirissä olevalla taholle Euroopan Unionin tai YK:n pakotesäätelyn vastaisesti.

18. Ostopäätös

Tämän kauppakirjan mukainen kauppa perustuu Senaatti-kiinteistöjen hallituksen



xx.xx.2025 § xx tekemään päätökseen.

19. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

20. Allekirjoitukset ja kaupanvahvistajan todistus

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

Vantaalla, [päivämäärä]

Vantaan kaupunki

Senaatti-Kiinteistöt

[kaupungin allekirjoittajan nimi]
lakimies

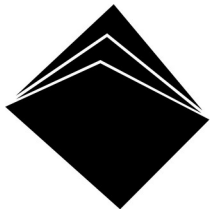
Marko Lassila, valtakirjalla
Kiinteistökehityspäällikkö

Liitteet

- Liite 1: Kiinteistön kartta
- Liite 2: Johtokartta
- Liite 3: Sipti environment 16.1.2025 – Siltaniitynkuja 1b, Maaperän haitta-ainetutkimukset, tutkimusraportti

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [kaupungin allekirjoittajan nimi] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja Marko Lassila Suomen valtion / Senaatti-kiinteistöjen puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä



Vantaa

KAUPPAKIRJA

Luonnos 6.11.2025

VD/7214/10.00.02.00/2025

säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [päivämäärä]