
MAANKÄYTTÖSOPIMUS

19.3.2024 päivätty asemakaavan muutos nro 002522, Manttaalitie 1, 3 (jäljempänä "Asemakaava").

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen 2.9.2024 § 14.

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

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

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaava sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Tammiston kauppatiehen sekä etelässä Manttaalitiehen. Lännessä osa Manttaalitietä ja suunnitellun An-nefredinpuiston lounaiskulma rajautuu alueen sisälle.

Asemakaavan tavoitteena on rakentaa nykyisen osittain niittyiselle ja puustoiselle alueelle asuinrakennuksia ja Tammiston kauppaticien varteen liike- sekä toimistotilaa.

Alue on nykyisin toimistorakennusten korttelialuetta (KTY). Asemakaavassa alue muutetaan asuin-kerrostalojen korttelialueeksi (AK), asuin-kerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AKR) ja liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).

Asemakaavaan liittyen Fastighets Ab Anne sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Fastighets Ab Annen osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Fastighets Ab Anne (Y-tunnus: 0710054-9)
c/o Pensionsförsäkringsab. Veritas
PL 133, Turku
(jäljempänä "Hakija")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu Hakijan omistamista kiinteistöstä 92-52-305-2 ja määräalasta 92-407-2-345-M502 (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 Annefredinpolun katualueen ja vesihuollon rakentamista, Pytinojankujan rakentamista sekä Annefredinkadun Asemakaavanpuoleisen jalankulku- ja pyörätien leventämistä.
- 3.2 Asemakaavassa Tikkurilantien reunaan esitettyjen rakennusten rakentaminen tulee aikatauluttaa siten, että talorakentaminen ei häiritse Tikkurilantielle tulevan ratikan rakentamista. Ratikan rakentamisen aikataulut tarkentuvat sen jälkeen, kun ratikka-allianssit on muodostettu. Hakija neuvottelee ja sopii rakennusten rakentamisen aikatauluista erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.
- 3.3 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, kohdassa 3.1 mainittujen rakenteiden rakentamisesta. Kaupunki pyrkii rakentamaan kohdassa 3.1 mainitut rakenteet kiinteistöjen rakentamisen mukaisessa aikataulussa.
- 3.4 Alueen viimeistelytyöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytyöiden kanssa.

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

24.10.2024**VD/4168/10.00.01.05/2024**

- 3.5 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.
- 3.6 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.
- 3.7 Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ja muut rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa. Katualueella sijoittuvien rakenteiden osalta tulee huomioida kadun alla olevat rakenteet sekä ennallistaa ne sekä katurakenne rakenteiden omistajan hyväksymällä tavalla. Tämä koskee myös tontin rakenteita, joiden rakentamisen tarvitsema työalue tulee ulottumaan katualueen puolelle. Tarkemmat ehdot määritetään Hakijalle tulevassa erillisessä sijoitus- ja/tai kaivuutyöluvussa.
- 3.8 Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa kaupungilta.
- 3.9 Hakija myöntää kaupungille ilman erillistä korvausta, luvan sijoittaa Sopimusalueelle kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät tilapäiset tai pysyvät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerialueet 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. tukimuurilla. 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.
- 3.10 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Hakijan toteutettavaksi jäävien tonttien alueella 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 maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena (jäljempänä ”Korvaus”) yhteensä **6.952.735,00 euroa**.



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

24.10.2024

VD/4168/10.00.01.05/2024

-
- 4.2 Korvaus eräännytty maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan neljässä erässä siten, että
- 1. erä määrältään **1.738.183,75 euroa** eräännytty välittömästi Asemakaavan voimaantullessa, ja
 - 2. erä määrältään **1.738.183,75 euroa** eräännytty 12 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulon jälkeen
 - 3. erä määrältään **1.738.183,75 euroa** eräännytty 24 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulon jälkeen.
 - 4. erä määrältään **1.738.183,75 euroa** eräännytty 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 % 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 kaavakartanmukainen määrä rakennusoikeutta (jäljempänä kokonaisrakennusoikeus "**Rakennusoikeus**"). 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 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 **6.952.735,00 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 vapaarahoitteisina omistusasuntoina, 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-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. 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 asuinkerrostalojen tulee täyttää A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh/m²/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-m²**.

10. Sopimusalueen maaperä ja jätteet

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

11. Vesihuolto- ja sähköverkostoon liittyminen

- 11.1 Hakija on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon ja yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin. Hakija on tutustunut liittymisehtoihin itsenäisesti.

12. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 12.1 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.
- 12.2 Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytenä. Jos Hakija ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

Mikäli Maanomistajan yritysjärjestelyiden seurauksena Sopimusalueen tontit tai niiden määräosat siirtyvät useammalle erilliselle yhtiölle, tai mikäli Maanomistaja muuten luovuttaa tontit tai niiden määräosat Maanomistajan (tai Avain Asumisoikeus Holding Oy:n tai Fastighets Ab Annen) kanssa samaan konserniin kuuluville tai perustettaville yhtiöille, on Maanomistajalla oikeus siirtää tämän Sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet edellä tarkoitetuille yhtiöille siten, että kukin yhtiö vastaa ainoastaan omistukseensa tulevaan tonttiin tai määräosaan liittyvistä velvoitteista ml. kyseisen tontin tai määräosan

osuus Korvauksesta.

13. Sopimuksen voimaantulo

- 13.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut voimaan.
- 13.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2026 mennessä. Mikäli asemakaavan hyväksyminen viivästyy, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan ja sopimaan mahdollisesta sopimuksen jatkoajasta.
- 13.3 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 miltyään osin, tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa.
- 13.4 Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

14. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

- 14.1 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.
- 14.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.
- 14.3 Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen pätevyyyteen. 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.

15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 15.1 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 31.12.2026 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 miltei 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 MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen 2.9.2024 § 14 ja osapuolten välillä tehtyyn 24.10.2024 päivättyyn esisopimukseen.

Luovuttaja	Fastighets Ab Anne (Y-tunnus: 0710054-9) PL 133 20101 Turku (jäljempänä "Luovuttaja")
Luovutuksensaaja	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki")
Luovutuksen kohde	Noin 2 133 m ² :n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-305-2 ja



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

24.10.2024

VD/4168/10.00.01.05/2024

Noin 61 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistön määräalasta, kiinteistötunnus 92-407-2-345-M502

(jäljempänä yhdessä ”Määräala”).

Määräala on asemakaavassa merkittyä puistoa-, PP- ja katualuetta.

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 maksunpanon perustana on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Määräalan kiinteistöön 92-52-305-2 kohdistuu 29.4.2024 päivätyn rasiustodistuksen mukaan yhteensä 10 kiinnitystä, joista on annettu sähköiset panttikirjat ja joiden saajaksi on merkitty Pensionsförsäkringsaktiebolaget Verdandi, 0141187-2.

4.2 Määräalaan 92-407-2-345-M502 kohdistuu 29.4.2024 päivätyn rasiustodistuksen mukaan yhteensä kuusi kiinnitystä, joista on annettu kirjalliset panttikirjat ja joiden saajaksi on merkitty Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, 0533297-9.

4.3 Luovuttaja on toimittanut pantinhaltijoiden suostumukset kiinnitysten poistamisesta Määräalaa koskien ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta. Luovuttaja luovuttaa Kaupungille ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta sellaiset asiakirjat (panttikirjat ja/tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset



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

24.10.2024

VD/4168/10.00.01.05/2024

5.1 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, rasi-
tustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

7.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakar-
tat 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 Mahdolliseen pilaantuneeseen maaperään sovelletaan ympäristönsuojelulain (527/2014)
säännöksiä.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

(lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset)



C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

C. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa C.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C.II mukaisen kauppakirjan 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 miltyään 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 MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen 2.9.2024 § 14 ja osapuolten välillä tehtyyn 24.10.2024 päivättyyn esisopimukseen.

Myyjä	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki")
Ostaja	Fastighets Ab Anne (Y-tunnus: 0710054-9) PL 133 20101 Turku (jäljempänä "Ostaja")
Kaupun kohde	Noin 96 m ² :n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92- 52-9901-0 ja Noin 180 m ² :n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-9903-17



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

24.10.2024

VD/4168/10.00.01.05/2024

(jäljempänä yhdessä "Määräala").

Myytävä Määräala on tonttimaata.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen ([liite C1](#)).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on **375 760 euroa**. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 3.2 Määräalaan kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Määräalan hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan rasiustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

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

6. Kohteeseen tutustuminen

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

7. Asiakirjoihin tutustuminen

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

24.10.2024**VD/4168/10.00.01.05/2024**

7.1 Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasi-
tustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Os-
taja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, Määräalan luo-
vutusta koskevaan päätökseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaoh-
jeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.

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

8. Irtaimisto

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

9. Maaperä ja jätteet

9.1 Kaupungin 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, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan
yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös ai-
heuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvas-
tuu. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden
puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennus-
kustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomai-
sen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9.3 Kaupungin vastuu edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista on voi-
massa siihen asti, kunnes Määräalalle kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen rakennettava
rakennushanke on ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotta-
vaksi. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

9.4 Kaupunki vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista joka ta-
pauksessa korkeintaan kymmenen vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.

9.5 Kaupungin vastuu ei koske kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantu-
mista tai roskaantumista. Ostaja vastaa kustannuksellaan Määräalalla ennen kaupantekoa
sijainneiden mahdollisten vähäisten roskien poistamisesta.

10. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

10.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Määräalaa palvelevien tarpeellisten
maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien
laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Määräalalle sekä maankäyttö- ja raken-
nuslain 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden



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

24.10.2024

VD/4168/10.00.01.05/2024

laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Määräalan alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle. Edellä mainittujen johtojen, laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa Määräalalle tai sille suunnitellulle rakentamiselle.

- 10.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Määräalalle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määräalalle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin, mikäli tästä ei aiheudu olennaista haittaa tai vahinkoa Määräalalle tai sille suunnitellulle rakentamiselle.
- 10.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Määräalan sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvistä käytöistä.
- 10.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 10.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

11. Muut ehdot

- 11.1 Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 11.2 Ostaja sitoutuu liittämään Määräalan sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin sekä mahdollisiin huolevesi- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia liittymisehtoja ja määräyksiä.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

(lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset)



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

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

24.10.2024

VD/4168/10.00.01.05/2024

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

Vantaalla, 24.10.2024

VANTAAN KAUPUNKI

FASTIGHETS AB ANNE

LIITTEET

Liite A1: Sopimusalue

Liite B1: Kartta luovutettavasta määräalasta

Liite C1: Kartta myytävästä määräalasta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [REDACTED] Fastighets Ab Annen puolesta ja [REDACTED] [REDACTED] Vantaan kaupungin puolesta valtuutuksella 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, 24.10.2024

FASTIGHETS AB ANNE
Styrelsens sammanträde

Protokoll nr 2/2024

Tid och plats 22.10.2024, Pensionsförsäkringsaktiebolaget Veritas, huvudkon-
tor, Lemminkäinengatan 34, Åbo.

Närvarande



1 Öppnande av mötet

Förhandlingarna leddes av
förde protokollet.



2 Mötets laglighet och beslutsförhet

Konstaterades mötet lagligt och beslutfört, eftersom alla styrelse-
medlemmar var närvarande.

3 Markanvändningsavtal

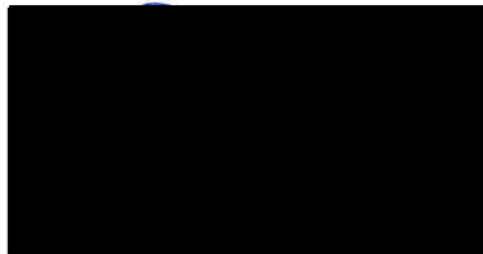
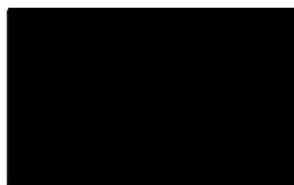
Beslöts godkänna ett markanvändningsavtal med Vanda stad en-
ligt bilaga 1.

Befullmäktigas  att underteckna markanvänd-
ningsavtalet.

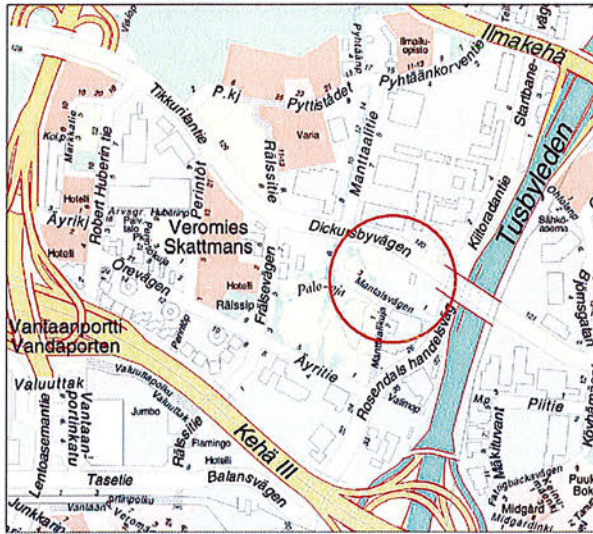
4 Mötets avslutande

Beslöts underteckna och justera protokollet genast. Emedan öv-
riga ärenden ej förelåg, avslutade ordföranden mötet.

In fidem:



KOHTEEN SIJAINTI

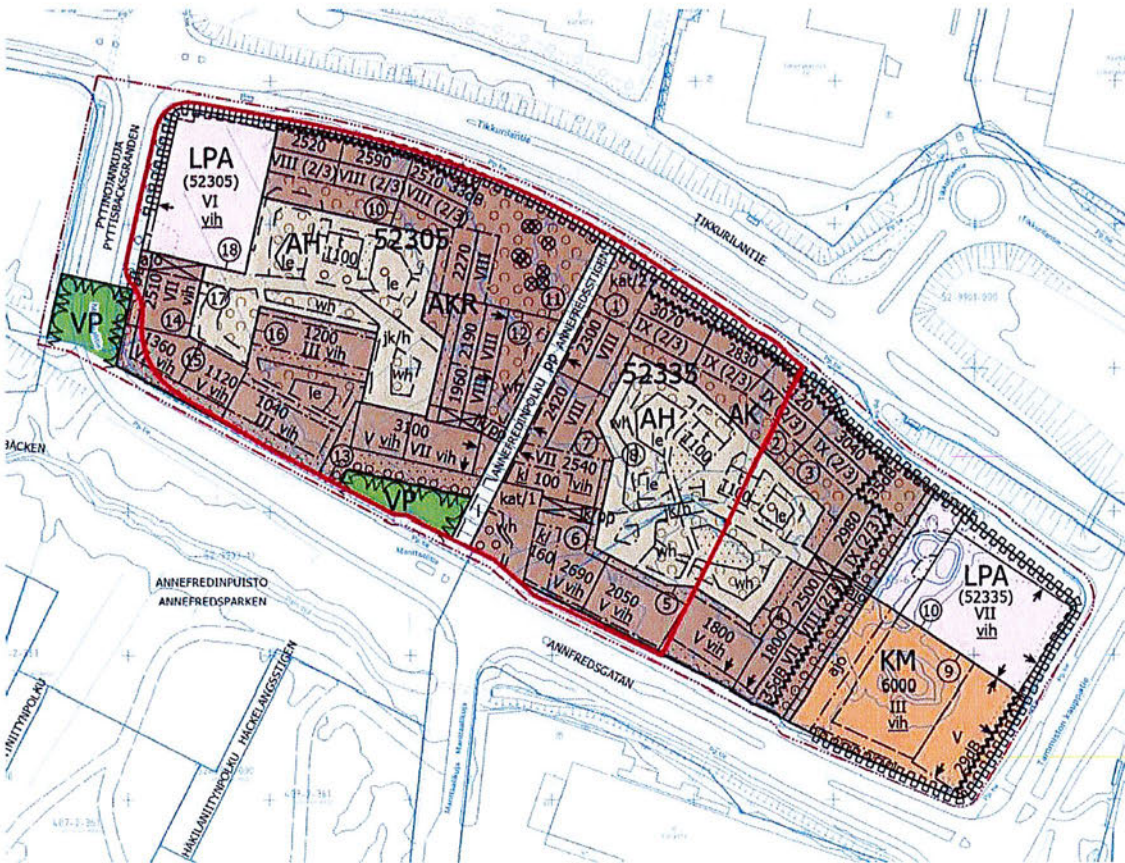


Asemakaavan muutos nro 002522

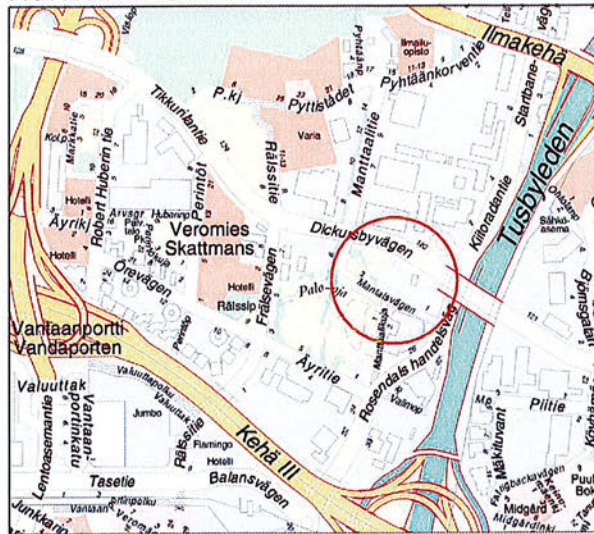
SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)
Fastighets Ab Anne

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kiinteistö: 92-52-305-2
Määräala: 92-407-2-345-M502



KOHTEEN SIJAINTI

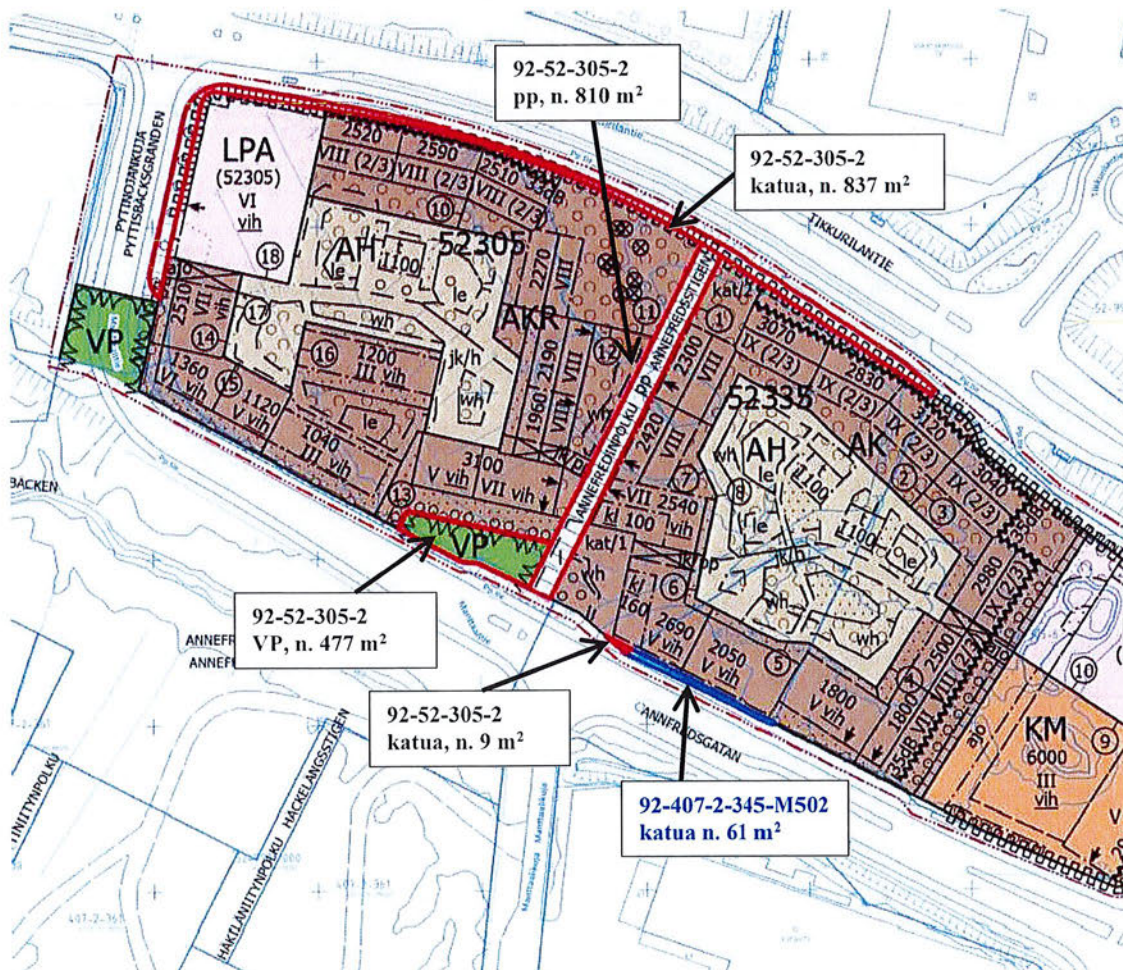


Asemakaavan muutos nro 002522

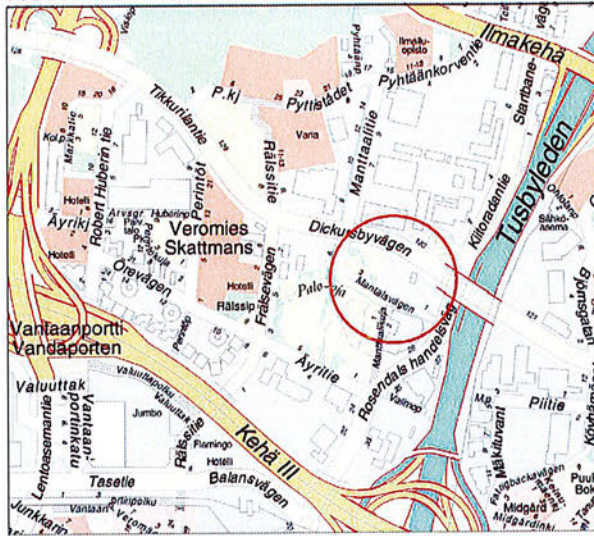
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA
(puistoa-, pp- ja katualuetta) /
Fastighets Ab Anne

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

n. 2133 m²:n suuruinen
määräala kiinteistöstä: 92-52-305-2
n. 61 m²:n suuruinen määräala
määräalasta: 92-407-2-345-M502



KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km

Asemakaavan muutos nro 002522

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
MYYNNISTÄ (tonttimaata) /
Fastighets Ab Anne

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

n. 96 m²:n suuruinen
määräala kiinteistöstä: 92- 52-9901-0

n. 180 m²:n suuruinen
määräala kiinteistöstä: 92-52-9903-17

