

Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta

Luonnos 21.5.2026

VD/132/10.00.01.05/2026

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[asemakaavan muutoksen pvm] päivätty asemakaavan muutos nro 002565, Teknobulevardi 7, 9 ja 11 (jäljempänä "Asemakaava").

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

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

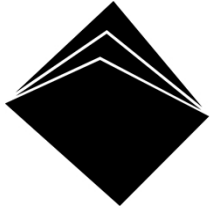
- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaava sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa, Aviapoliksen juna-aseman lähiympäristössä. Alue rajautuu pohjoisessa Karhumäenpuistoon ja Karhumäenaukioon, idässä Teknobulevardiin, etelässä Tikkurilantiehen ja lännessä Lentoasemantiehen.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Lentoasemantien ylittävän uuden kulkusillan rakentuminen sijoittamalla rakennusalat niin, etteivät ne estä siltayhteyden rakentamista. Asemakaavalla tavoitellaan maankäytön jäljellä olevan rakennusoikeuden uudelleen järjestelemistä sekä alueen rakentamisen tiivistämistä toimistokampuksen päätepisteen ympärille. Asemakaavassa alue on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY).

Asemakaavaan liittyen Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Technopolis Aviapoliksen osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen.



A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä "**Kaupunki**")

Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis (Y-tunnus: (3460629-7)

c/o Technopolis Holding Oyj

Elektroniikkatie 8

90590 Oulu

(jäljempänä "**Hakija**")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

2.1 Sopimusalue koostuu Hakijan omistamista kiinteistöistä 92-52-401-6, 92-52-401-7, 92-52-401-8, 92-52-401-9, 92-52-401-10, 92-52-401-11, 92-52-401-12 ja 92-52-401-13 (jäljempänä "**Sopimusalue**"). Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A1).

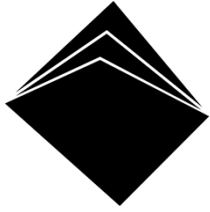
2.2 Kaupunki ja Hakija Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella alueidenkäyttölain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

3.1 Sopimusalueessa on esitetty korttelialueiden väliin Ideakuja niminen jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, joka johtaa uudelle Lentoasemantien ylittävälle kulkusillalle. Ideakujalle rakennetaan myös uusi hulevesilinja. Kaupunki rakentaa Ideakujan samassa yhteydessä uuden kulkusillan rakentamisen kanssa. Kulkusillan ja Ideakujan rakentaminen on aikataulutettu Kaupungin kunnallistekniikan investointien investointiohjelmassa vuodelle 2030. Rakentamisen aikataulu on riippuvainen asemakaavan voimaantulosta sekä Kaupungin vuosittain päättämästä investointien määrärahasta.

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. Kustannusjaon pääperiaatteena on, että kumpikin osapuoli vastaa omalla alueellaan



tehtävien töiden kustannuksista, ellei toisin erikseen sovita.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ja muut rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

- 3.3 Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa Kaupungilta. Kaupungin tulee käsitellä Hakijan hakemus ilman aiheutonta viivytystä, eikä Kaupunki saa jättää lupaa antamatta ilman painavaa perusteltua syytä.
- 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. Kaupunki vastaa edellä mainittujen rakenteiden edellyttämien rasitteiden perustamisesta ja sopii asiasta Hakijan kanssa erillisessä rasitesopimuksessa.
- 3.5 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Hakija suorittaa ne kustannuksellaan oman rakennushankkeensa osalta. Hakija sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa. Selvennyksenä todetaan, että Kaupunki vastaa omaan infrastruktuuri- ja kunnallistekniikkaurakkaansa liittyvistä johto-, kaapeli- ja viemärisiirroista.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Asemakaavasta ei peritä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta.

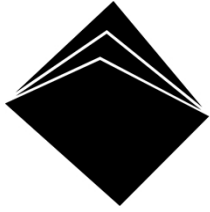
5. Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite sekä sopimussakko

- 5.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

6. Sopimusalueen maaperä ja jätteet

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

7. Vesihuolto- ja sähköverkkoon liittyminen



- 7.1 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.

8. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 8.1 Hakija sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusalueen kiinteistöjä, määrääaloja tai määrääosia koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakija sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille. Selvennyksenä todetaan, että tämä kohta ei koske sellaisen yhtiön osakkeiden luovutusta, joka omistaa Sopimusalueen.
- 8.2 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.

9. Sopimuksen voimaantulo

- 9.1 Tämä sopimus tulee voimaan, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.
- 9.2 Tämä sopimus raukeaa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2027 mennessä.
- 9.3 Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

10. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

- 10.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan tarkistuksista erikseen. Tällainen huomattava muutos voi olla esimerkiksi Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta.
- 10.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.
- 10.3 Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen pätevytyteen. 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.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN 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 kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, mukaan lukien Asemakaavan oleellinen muuttuminen tai Asemakaavan voimaan tuleminen osittain vain tiettyjen alueiden osalta, osapuolet sitoutuvat hyvässä hengessä neuvottelemaan esisopimuksen muutossopimuksesta.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. II MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUSKIRJA

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

Luovuttaja **Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis** (Y-tunnus: 3460629-7)
c/o Technopolis Holding Oyj
Elektroniikkatie 8
90590 Oulu
(jäljempänä "Luovuttaja")

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

Luovutuksen kohde Noin 1 993 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-401-11
ja

Noin 193 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-52-401-12

(jäljempänä yhdessä "**Määräala**").

Määräalan asemakaavamerkintä on katualue.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

2.2 Määräalan hallintaoikeus siirtyy Kaupungille, kun Kaupunki on tehnyt päätöksen Lentoasemantien ylittävän kulkusillan toteuttamisesta ja Määräalaa tarvitaan toteuttamista varten, kuitenkin viimeistään 31.12.2030. Mikäli Kaupunki ei ole tehnyt edellä mainittua päätöstä 31.12.2030 mennessä, osapuolet sopivat hallintaoikeuden siirtymisen pidentämisestä erikseen.

2.3 Mikäli Kaupunki tarvitsee Määräalan hallintaansa aikaisemmin, Kaupungin tulee ilmoittaa tästä Luovuttajalle kolme (3) kuukautta ennen hallinnan siirtoa.

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. Luovuttajalle kuuluu hallinta-ajaltaan myös Määräalan tuotto. Kaupunki vastaa lainhuuto- ja lohkomiskustannuksista sekä kaupanvahvistajan palkkiosta.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

4.1 Määräalan kiinteistöihin 92-52-401-11 ja 92-52-401-12 kohdistuu 22.10.2025 päivätyn rasiustodistuksen mukaan kumpaankin kuusi (6) kiinnitystä, joista on annettu sähköiset panttikirjat ja joiden saajaksi on merkitty Situs Asset Management Limited.

4.2 Luovuttaja on toimittanut pantinhaltijan suostumuksen kiinnitysten poistamisesta Määräalaa koskien ennen tämän luovutuskirjan allekirjoitusta. Panttikirjat ovat sähköisiä, joten Luovuttaja toimittaa Kaupungille pantinhaltijan kirjallisen suostumuksen kiinnityksen poistamiseen.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

- 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, rasitustodistus, 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.

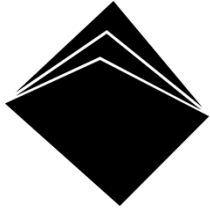
9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.
- 10.2 Kaupunki vastaa mahdollisesta pilaantuneesta maaperästä, pois lukien kuitenkin ympäristönsuojelulain (527/2014) mukainen aiheuttajan ensisijainen vastuu.
- 10.3 Luovuttajan vastuu ei koske luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta

Luonnos 21.5.2026

VD/132/10.00.01.05/2026

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

Vantaalla, [sopimuspvm numeralein]

VANTAAN KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY TECHNOLIS AVIAPOLIS

[lakimiehen nimi]

lakimies

[hakijan allekirjoittajan nimi]

LIITTEET

Liite A1

Sopimusalue

Liite B1

Kartta luovutettavista määräaloista

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [lakimiehen nimi] Vantaan kaupungin puolesta ja [hakijan allekirjoittajan nimi] [hakijan 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 ja 7 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla, [sopimuspvm numeralein]
