

**MAANKÄYTTÖSOPIMUS / A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESI-SOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOISTA / Asemakaavan muutos nro 002277, kaupunginosa 68 Koivuhaka**

**Vantaan Energia Oy** on hakenut asemakaavan muutosta, jonka johdosta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002277 alueelle, joka koostuu korttelista 68160 ja osasta korttelia 68161 sekä katualueesta. Asemakaavamuutoksen nro 002277 mukainen kaava-alue rajautuu idässä Mesikukantiehen ja lännessä Puutarhatiehen. Pohjoisessa alue rajautuu Apilatiehen ja etelässä rakenteilla oleviin kerrostalontteihin ja Koivuhaan pientaloalueeseen. Asemakaavamuutosalue on Vantaan Energia Oy:n, Kiinteistö Oy Peltolantie 27:n ja Vantaan kaupungin omistuksessa. Vantaan Energian omistuksessa olevat, asemakaavamuutosalueella sijaitsevat alueet on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.1 (jäljempänä sopimusalue).

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 681000 sopimusalue on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET).

Asemakaavan muutoksella nro 002277 sopimusalueelle tulee asuinrakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 22083 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi sopimusalueelle tulee yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) 386 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutokseen nro 002277 (jäljempänä asemakaavamuutos) liittyen Vantaan kaupunki ja Vantaan Energia Oy kaavamuutosalueella maata omistavana tahona ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksilla määräalojen vaihdoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

**A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS**

Tällä kunnallistekniikan rakentamissopimuksella Vantaan kaupunki ja Vantaan Energia Oy sopivat sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a§:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta seuraavaa:

**1. SOPIJAPUOLET**

- 1.1 Vantaan kaupunki**  
Asematie 7, 01300 Vantaa  
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 Vantaan Energia Oy** (Y: 0124461-3)  
PL 95, 01301 Vantaa  
(jäljempänä Yhtiö).

**2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN**

Sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten Peltolantielle on rakennettava uusi vesihuoltolinja. Kaupunki huolehtii vesihuoltolinjan rakentamisesta yhteistyössä HSY:n kanssa niin, että vesihuoltolinja on käyttöön otettavissa 18 kk asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Aikataulu edellyttää, että vesihuoltolinjan rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomista syistä.

Kaupunki laatii Peltolantielle asemakaavan mukaista käyttöä varten uuden katusuunnitelman. Peltolantien katusuunnitelman toteuttamisen ajankohdasta päätetään kunnallistekniikan rakentamishjelmassa ja pyritään aikatauluttamaan asemakaavamuutoksen kortteleiden rakentamisen mukaisesti. Kaupunki rakentaa Peltolantien liikennöinnin mahdollistamaan tasoon kuitenkin aikaisintaan 18 kk asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Golder Associates Oy on suorittanut sopimusalueella ympäristötekni-  
sen maaperätutkimuksen 9.-10.11.2015. Tutkimuksen perusteella sopimusalueen maaperä on osittain pi-  
laantunutta ja vaatii puhdistustoimenpiteitä täyttääkseen asuinkäyttöön vaaditut kriteerit.  
Yhtiö vastaa kustannuksellaan kaikista tarvittavista maapohjan puhdistustöistä asemakaav-  
an käyttötarkoituksen ja ao. viranomaisen edellyttämään tasoon.

### 3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskunta-  
rakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä  
**2 445 889** euroa.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille 2 752 468,00 euroa vastaavasta arvosta omistamaansa kiin-  
teistövarallisuutta. Vastaavasti Kaupunki luovuttaa Yhtiölle maa-alueita 412 636,00 euron  
arvosta. Näiden luovutusten erotus 2 339 832,00 euroa muodostaa osan edellä mainitusta  
yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Yhdyskuntarakentamisen kustannus-  
ten korvaus kuitataan puolin ja toisin jäljempänä tässä maankäytösopimuksessa olevan  
esisopimuksen B. mukaisessa kiinteistöjen vaihdossa. Yhdyskuntarakentamisen kustan-  
nusten korvausta ei voi tältä osin vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä  
sopimusta.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eräänny maksettavaksi esisopimuksen B.  
mukaisen vaihtosopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta (106 057) eräänny maksetta-  
vaksi välittömästi asemakaavamuutoksen tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähet-  
tämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 2 445 889 euron kotimaisen pankkilai-  
toksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen va-  
kuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Va-  
kuus palautetaan Yhtiölle kun edellä mainitut kiinteistön luovutukset on tehty ja rahana  
maksettava kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

### 4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kus-  
tannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin  
liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perus-  
tuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustetta-  
valle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuolto kiinteistöyhtymälle.

### 5. ASUNTOTUOTANNON HALLINTA- JA RAHOITUSMUOTO

Esisopimuksen mukaisten määrääalan vaihtojen jälkeen Kaupunki ja Yhtiö omistavat ase-  
makaavamuutoksen mukaiset korttelit 68160 ja 68161, lukuun ottamatta korttelin 68160  
KTY-tonttia 68160/15.

Asemakaavamuutosalueella Yhtiön omistukseen jäävästä asumisen rakennusoikeudesta  
vähintään noin 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

## Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 100 €/k-m<sup>2</sup>.

### 6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

### 7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

### 8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kunnes Kaupunki on hyväksynyt luovutuksensaajan ja sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Kaupunki ei saa ilman erityisen painavaa syytä olla hyväksymättä sopimusvelvoitteiden siirtoa. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

### 9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavamuutos ole tullut voimaan 31.12.2017 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

---

## B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Vantaan Energia Oy (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen vaihtokirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

## I VAIHTOKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002277, Koivuhaka, on tullut voimaan.

### VAIHTOKIRJA

#### Osapuolet:

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

**Vantaan Energia Oy** (Y: 0124461-3)  
PL 95, 01301 Vantaa  
(jäljempänä Yhtiö).

#### Luovutuksen kohde:

Yhtiö luovuttaa Kaupungille n. 9203 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-68-160-1.

Kaupunki luovuttaa Yhtiölle n. 482 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan määräalasta 92-68-161-1-M501, n. 34 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan tilasta 92-421-1-1480, n. 309 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan määräalasta 92-421-1-305-M501 ja n. 74 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan yleisestä alueesta 92-68-9901-0.

Luovutettavat määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.

### LUOVUTUSTEN EHDOT:

#### 1. Luovutushinta

Yhtiö luovuttamien määräalojen arvo on 2 752 468,00 euroa ja kaupungin luovuttamien määräalojen arvo on 412 636,00 euroa. Luovutettavien määräalojen arvojen erotuksella 2 339 832,00 euroa, Kaupunki kuittaa tämän vaihtokirjan allekirjoituksin 29.8.2016 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisen kiinteistön luovutuksella suoritettavan osan yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta saaduksi.

#### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupungin Yhtiölle luovuttamien kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle vaihtokirjan allekirjoitushetkellä.

Yhtiön Kaupungille luovuttaman määräalan omistusoikeus siirtyy Kaupungille vaihtokirjan allekirjoitushetkellä. Yhtiö sitoutuu purkamaan kustannuksellaan luovutettavalla määräalalla olevat rakennukset 31.8.2017 mennessä, jolloin määräalan hallintaoikeus siirtyy Kaupungille.

### 3. Kiinnitykset, rasitukset ja maksut

- 3.1 Osapuolet luovuttavat luovutusten kohteena olevat määräalat kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.
- 3.2 Mikäli luovutettavaan määräälaan kohdistuu kiinnityksiä, luovuttaja suostuu ja sitoutuu siihen, että kiinnitykset poistetaan luovutuksensaajalle luovutettavalta määräalalta. Luovuttaja luovuttaa luovutuksensaajalle luovutuskirjan allekirjoitustilaisuudessa kopion vireille laittamastaan hakemuksesta luovutuksen kohteen vapauttamiselle kiinnityksistä sekä pantinhaltijan kirjallisen suostumuksen kiinnitysten vapauttamiselle.
- 3.3 Osapuolet vastaavat niistä luovuttamaansa alueeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa luovutuksensaaja.

### 4. Kohteeseen tutustuminen

Osapuolet ovat tarkastaneet luovutuksen kohteena olevat määräalat, niiden alueet ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

### 5. Asiakirjoihin tutustuminen

Osapuolet ovat tutustuneet saamiaan luovutusten kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Osapuolet ovat myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

### 6. Irtaimisto

Luovutuksiin ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta tehdä luovutusten yhteydessä eri sopimustakaan.

### 7. Maaperä

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa määräalojen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta, mikäli rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen. Luovutuksensaaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajan edustajiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä vaihtokirjaa on tehty kolme ( 3 ) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset + kaupanvahvistajan todistus

## B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

### 1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2017.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002277 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

### 2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräaloja koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Yhtiö tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalojen vaihdosta on tehty kolme (3) yhtiöpäätöstä, yksi Yhtiölle, yksi kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 29. päivänä elokuuta 2016

**Vantaan kaupungin**  
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki  
kiinteistöpäällikkö

**Vantaan Energia Oy**

Pertti Laukkanen  
toimitusjohtaja

Kaupanhahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta valtakirjalla ja toimitusjohtaja Pertti Laukkanen Vantaan Energia Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen vaihdosta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 29. päivänä elokuuta 2016

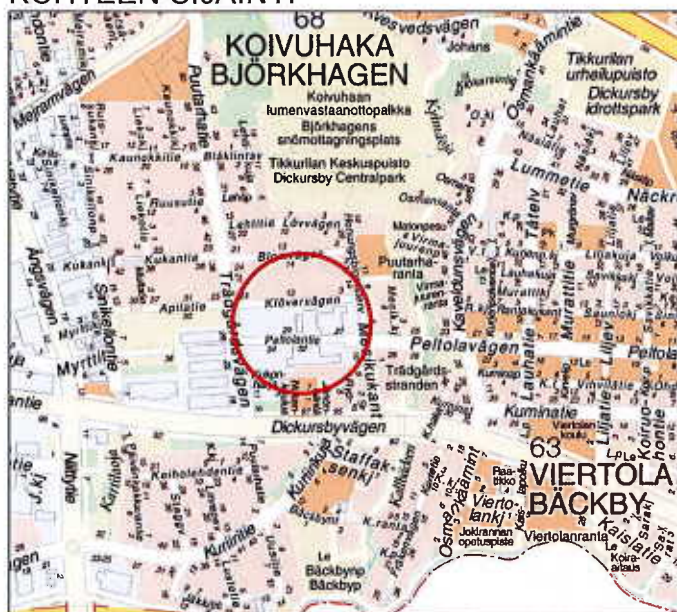


**Petri Huotari**  
Toimitusinsinööri  
0927/25

---

Kaupanhahvistaja

KOHTIEN SIJAINTI

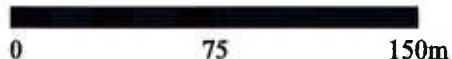
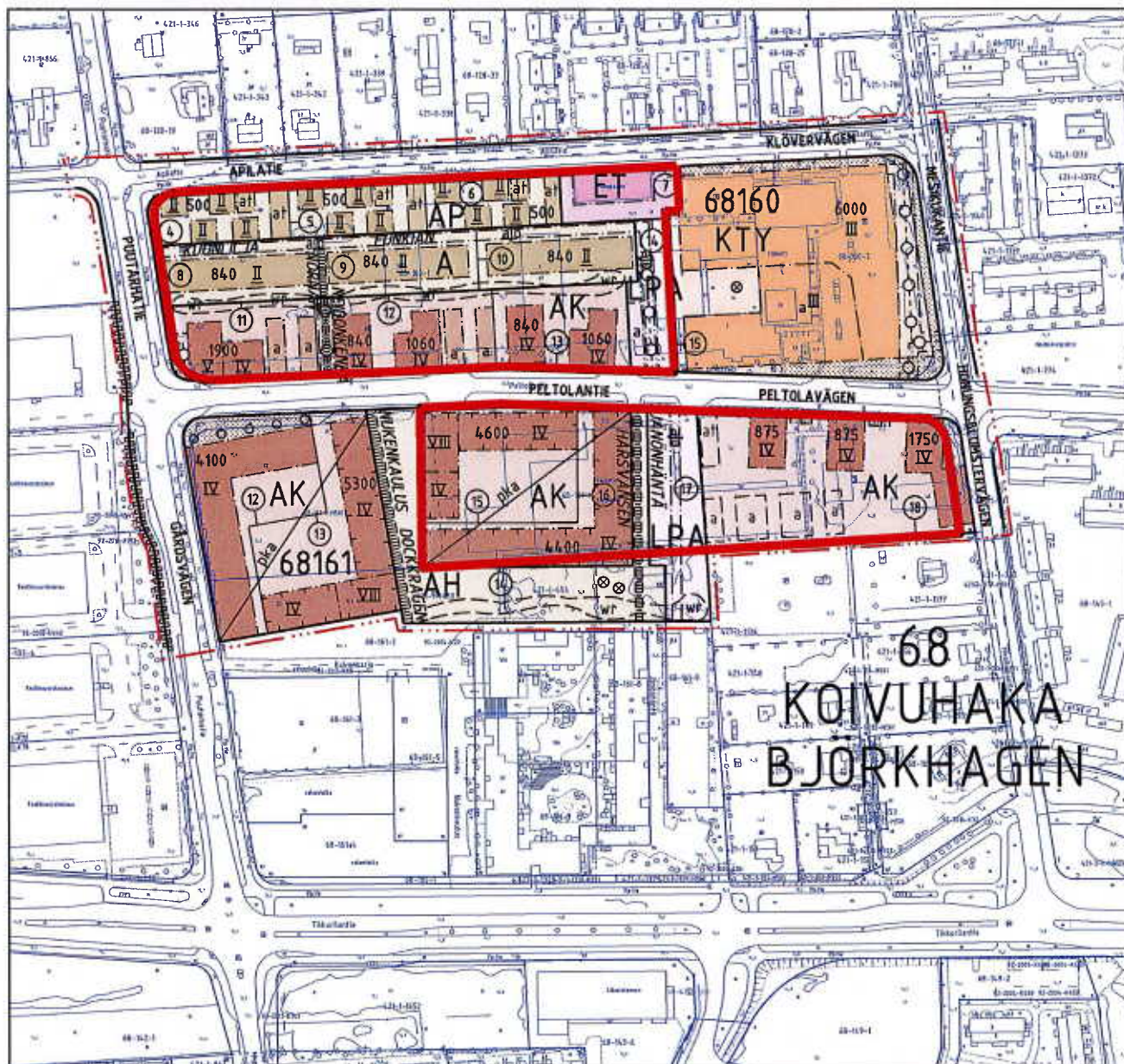


SOPIMUSALUE  
(RAJATTU PUNAISELLA)

YPA/AVP

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS  
NRO 002277 PÄIVÄTTY 26.1.2016

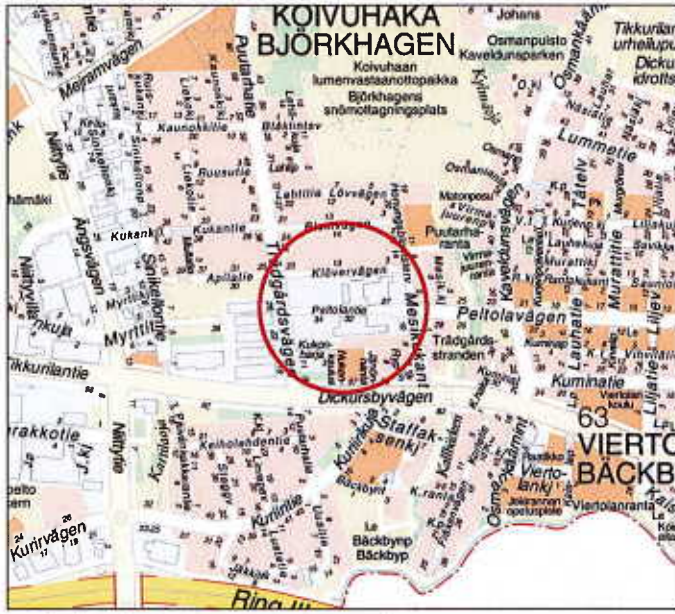


1:3000

*Handwritten signature or mark.*



KOHTEEN SIJAINTI



ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN  
VAIHDOSTA /

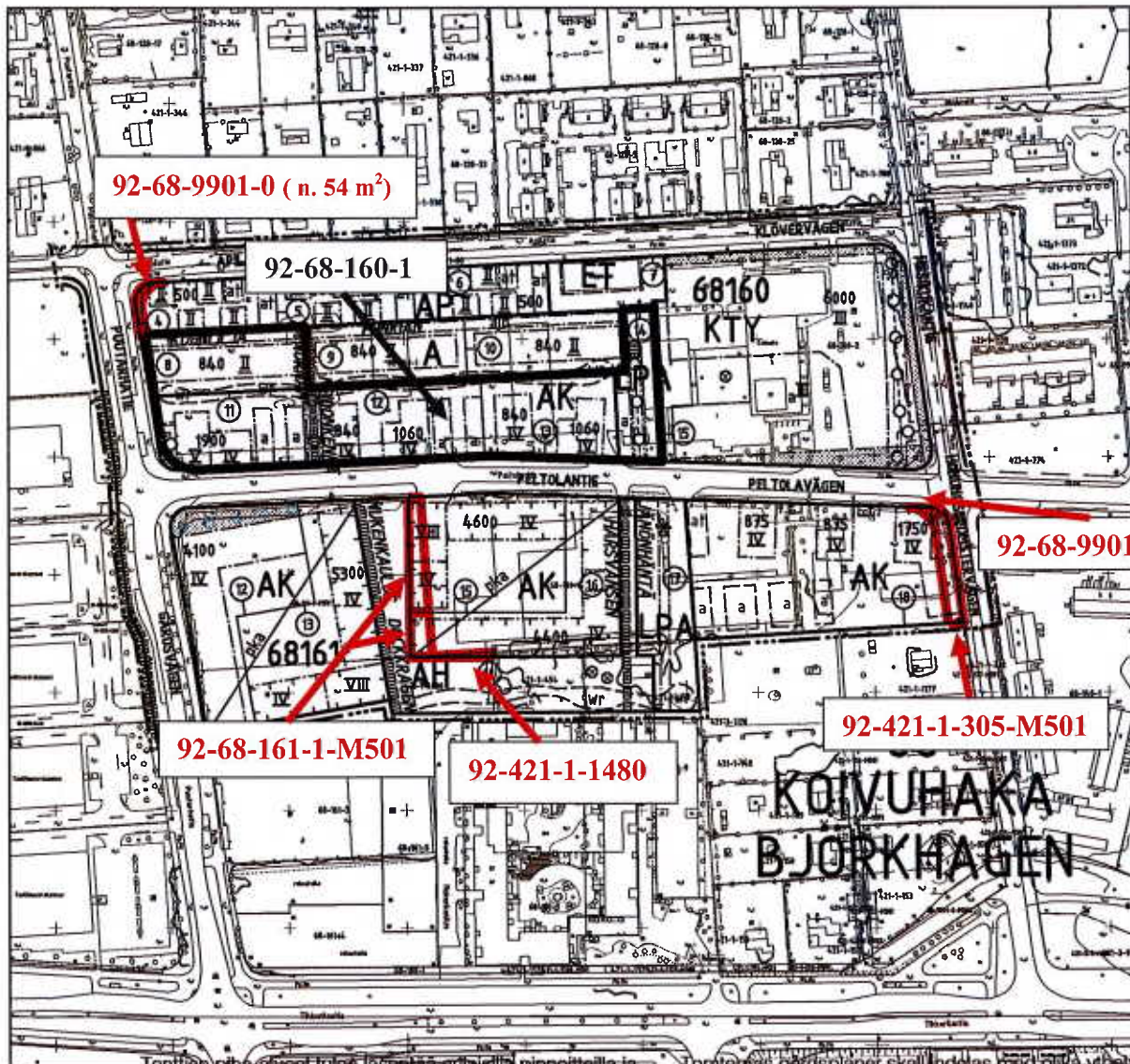
Vantaan Energia Oy luovuttaa  
n. 9203 m<sup>2</sup>:n suuruisen määrälalan  
kiinteistöstä: 92-68-160-1

Vantaan kaupunki luovuttaa  
n. 482 m<sup>2</sup>:n suuruisen määrälalan  
määrälasta: 92-68-161-1-M501 ja  
n. 34 m<sup>2</sup>:n suuruisen määrälalan  
tilasta: 92-421-1-1480  
n. 309 m<sup>2</sup>:n suuruisen määrälalan  
määrälasta: 92-421-1-305-M501  
n. 74 m<sup>2</sup>:n suuruisen määrälalan  
yleisestä alueesta: 92-68-9901-0

YPA/AVP

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

0 0.5 1km 1:20 000



0 75 150m

1:3000

*Handwritten mark*

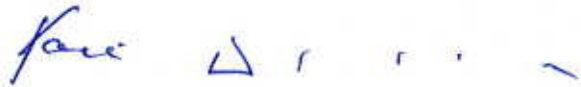
## VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen vaihdosta Vantaan Energia Oy:n kanssa. Esisopimuksen mukaisessa vaihdossa yhtiö luovuttaa kaupungille n. 9203 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-68-160-1 ja kaupunki luovuttaa yhtiölle n. 482 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan määräalasta 92-68-161-1-M501, n. 34 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan tilasta 92-421-1-1480, n. 309 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan määräalasta 92-421-1-305-M501 ja n. 74 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan yleisestä alueesta 92-68-9901-0.

Kaupunginhallitus on päättänyt kunnallistekniikan rakentamissopimuksesta ja esisopimuksesta kokouksessaan 23.5.2016 § 27.

Vantaalla 25. päivänä elokuuta 2016

### VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS



Kari Nenonen  
kaupunginjohtaja



Juha Myllymäki  
kaupunginlakimies

