

**MAAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA /Asemakaavan muutos ja tonttijako nro 002249, kaupunginosa 17, Martinlaakso**

## **1. OSAPUOLET**

- 1.1 **Vantaan kaupunki**  
Asematie 7, 01300 Vantaa  
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **SATOkoti Oy (Y: 0115969-7),**  
c/o PL 401, 00601 HELSINKI  
(jäljempänä Yhtiö).

**SATOkoti Oy** on hakenut asemakaavan muutosta Martinlaakson (17.) kaupunginosassa omistamalleen tontille korttelissa 17552 (kiinteistötunnukset 92-411-11-1, 92-411-11-2, 92-411-1-280, jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 133 (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 22.10.1979) sopimusalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) sekä (AP), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 12 990 k-m<sup>2</sup>. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002249 pysäköintialueen käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Sopimusalueen uudeksi rakennusoikeuden määräksi tulee 23 500 k-m<sup>2</sup> ja käyttötarkoitus osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta yhteensä 10 510 k-m<sup>2</sup>. Sopimusalueelta on tarkoituksena purkaa kaksi nykyistä asuinkerrostalorakennusta (yht. 7308 k-m<sup>2</sup>) ja rakentaa tilalle uusia kerrostaloja.

Asemakaavan muutokseen nro 002249 liittyen Vantaan kaupunki ja SATOkoti Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määrääalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

## **A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS**

## **2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN**

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on pääosin jo toteutettu, mutta Laajavuorentien varten tulee rakentaa pysäköintitaskuja sekä asuinkerrostalojen esteettömyysvaatimusten täyttämiseksi tulee Laajavuorentien kevyen liikenteen väylän tasausta nostaa. Tarvittavat muutokset on esitetty liitteissä A2 ja A3. Katualueen ja kerrostalojen välisen esteettömän kulun varmistamiseksi Kaupunki muuttaa Laajavuorentien kevyen liikenteen väylän tasausta liitteen 2 mukaisen yleissuunnitelman mukaisesti. Kevyen liikenteen väylän lopullinen korkeusasema pyritään sovittamaan yhteen kerrostalojen suunnitelmien kanssa. Kaupunki suunnittelee ja toteuttaa kustannuksellaan Laajavuorentielle tehtävät muutokset 24 kk kuluessa asemakaavan muutoksen voimaan tultua, edellyttäen että tarvittavat päätökset (mm. katusuunnitelma) ovat saaneet lainvoiman. Yhtiö antaa kaupungille tarvittaessa luvan sijoittaa kevyen liikenteen väylän pengertöitä tontille.

## **3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN**

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten sisäisen ja ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä kaksimiljoonaasataneljätuhattakaksisataaviisi (2 104 205 €) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan kaupungille kahdessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään 1 052 105 euroa maksetaan välittömästi asemakaavan muutoksen nro 002249 tultua voimaan,
- 2. erä määrältään 1 052 100 euroa maksetaan 24 kuukauden kuluttua asemakaavan muutoksen voimaantulosta.

Maksuerät suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä kahdenmiljoonansadaneljätuhannenkahdensadanviiden (2 104 205) euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

#### **4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN**

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

#### **5. ASUNTOJEN HALLINTA- JA RAHOITUSMUOTO**

Tontille 17552-6 tuleva asuinkerrostalo on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

#### **6. SOPIMUSSAKKO**

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa 100 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä tai asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodon poikkeamalta.

#### **7. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN**

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

#### **8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN**

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

#### **9. 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, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

## 10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002249 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002249 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002249, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa siihen asti, kunnes valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemakaavan muutos nro 002249 on tullut voimaan ja sopimuksen velvoitteet on täytetty. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi SATOkoti Oy:lle ja yksi Vantaan kaupungille.

---

## B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

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

### I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002249, Martinlaakso, on tullut voimaan.

### II LUOVUTUSKIRJA

#### Luovuttaja:

**SATOkoti Oy (Y: 0115969-7),**  
c/o PL 401, 00601 HELSINKI  
(jäljempänä Yhtiö).

#### Luovutuksen saaja:

**Vantaan kaupunki**  
Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä Kaupunki).

**Luovutuksen kohde:**

N. 31 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Martinkylän tilasta 92-411-11-1, jäljempänä Määräala.

Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002249 osoitettu katualueeksi.

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

**Luovutuskirjan ehdot:**

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

**1. LUOVUTUSHINTA**

Luovutus on vastikkeeton.

**2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS**

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

**3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT**

3.1 Luovuttaja luovuttaa määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

**4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN**

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

**5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN**

5.1 Kaupunki on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

**6. IRTAIMISTO**

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

**7. MAAPERÄ**

Luovuttajien tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

### **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 31.12.2016.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002249 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 valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

#### **2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE**

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

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

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan luovutuksesta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi luovuttajalle, yksi kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla . päivänä kuuta 2015

**Vantaan kaupungin**  
puolesta valtakirjalla

---

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Allekirjoitukset

### **LIITTEET**

- Liite A1: sopimusalue
- Liite A2: asemapiirros Laajavuorentielle tehtävistä muutoksista
- Liite A3: pituusleikkaus Laajavuorentien kevyen liikenteen väylän korkomuutoksista.
- Liite B1: luovutettava määräala