



TAUSTAA

Vantaan kaupungin hakemassa asemakaavamuutoksessa 002288 Lehmustontien luoteispuolelle suunnitellaan pientalovaltaista asumista olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyödyntäen. Asemakaavamuutoksessa **maanomistajan nimi** omistamalle kiinteistölle 92-404-2-230 osoitetaan uutta rakennusoikeutta asuinrakentamiselle 4031 kerrosneliömetriä.

Asemakaavan muutokseen 002288 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-404-2-230 Lehmusto II omistaja ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yksityisen maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 706 200 euroa, joka suoritetaan osittain rahallisena korvauksena ja osittain kiinteistöomaisuuden luovutuksella. Esisopimuksilla määräalojen vaihdosta ja määräalan vastikkeettomasta luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä ”**Kaupunki**”).

maanomistajan nimi (henkilötunnus)

[osoite]

(jäljempänä ”**Maanomistaja**”).

2. SOPIMUSALUE

- 2.1 Sopimusalue muodostuu osasta kiinteistöä 92-404-2-230. Sopimusalue on osoitettu asemakaavamuutoksessa nro 002288 asuinrakennusten korttelialueeksi (A), erillispientalojen korttelialueeksi (AO), luonnonsuojelualueeksi (SL) ja katualueeksi. Sopimusalueen pinta-ala on noin 19047 m². Sopimusalue on osoitettu liitekartassa A1.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

- 3.1 Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavan nro 002288:n mukaisesti edellyttää Kiurunkieron, Vilho Reiman polun ja Lehmustonpolun sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista.



Kaupunki toteuttaa edellä mainitun kunnallistekniikan seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa:

Asemakaavan nro 002288 tultua voimaan ja Maanomistajan esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispyyntöä, Kaupunki rakentaa edellä mainitut katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

- 4.1 Maanomistaja maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **706 200 euroa**, joka muodostuu luovutettavista määräaloista (ks. B. Esisopimus määräalojen vaihdosta) arvoltaan 607 800 euroa, sekä 98 400 euron rahallisesta korvauksesta.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutoksen nro 002288 tultua voimaan. Rahallinen korvaus maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto). B. Esisopimuksen mukainen lopullinen vaihtokirja allekirjoitetaan kolmen kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.

5. VAKUUDET

- 5.1 Maanomistaja asettaa summaltaan yhteensä **98 400 euron** omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Maanomistajalle, kun edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu ja lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu, tai kun sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

6. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

- 6.1 Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset Maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN



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

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

- 8.1 Maanomistaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Maanomistaja sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 8.2 Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Maanomistaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 9.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun xx.xx.xxxx päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002288 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.
- 9.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt asemakaavan muutosehdotusta nro 002288 30.6.2021 mennessä.
- 9.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 30.6.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002288, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.
- 9.4 Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minikäänlaisia korvausvaatimuksia.



B ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

B.I LOPULLISEN VAIHDON TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen vaihtokirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002288 30.6.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B.II MÄÄRÄALAN VAIHTOKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Vaihdon osapuolet

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

maanomistajan nimi (henkilötunnus)
[osoite]
(jäljempänä ”**maanomistajan nimi**”)

jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**”

Vaihdon kohteet

maanomistajan nimi luovuttaa Kaupungille osana kunnallistekniikan korvausta A-korttelialueen määräalan 4 010 m² kiinteistöstä 92-404-2-230, arvoltaan **481 200 euroa**.

Edelleen **maanomistajan nimi** luovuttaa Kaupungille osana kunnallistekniikan korvausta asemakaava-alueen ulkopuolella Lehmustontien itäpuolen noin 29 605 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-404-2-230, arvoltaan



126 600 euroa.

Kaupunki luovuttaa **maanomistajan nimi** kiinteistöstä 92-404-2-229 noin 9 m² suuruisen alueen, joka on kaavamuutoksen mukaista AO-korttelialueen osaa, arvoltaan **900 euroa**.

Vaihdon kohteet on merkitty oheisiin karttaliitteisiin B1 ja B2.

Vaihtokirjan ehdot

Tämän määräalojen vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kaupungille luovutettavien määräalojen osuus **maanomistajan nimi** Kaupungille maksamasta kunnallistekniikan rakentamisen korvauksesta on **607 800 euroa**. Selvyyden vuoksi todetaan, että tätä kauppahintaa ei peritä rahana.
- 1.2 **maanomistajan nimi** maksaa Kaupungille **900 euron** kauppahinnan rahana. Tämä kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantehtötilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalojen omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät saajille tämän vaihtokirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kohteeseen tutustuminen

- 3.1 Osapuolet ovat tarkastaneet niille siirtyvät alueet, niiden rajat sekä tutustuneet saamiensa alueiden maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja määräaloista esitetystä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

- 4.1 Osapuolet ovat tutustuneet niille siirtyviä määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 4.2 Osapuolet ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet



-
- 5.1 Kiinteistöä 92-404-2-230 rasittaa tieoikeus (oikeutettu kiinteistö 92-404-2-157).
- 5.2 Osapuolet luovuttavat alueet muista kiinnityksistä, rasitteista ja käyttöoikeuksista vapaana.
- 5.3 Kaupungilla on oikeus sijoittaa määräaloille tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, sekä ulottaa tarvittaessa määräalalle kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta.
- 5.4 Määräaloilla sijaitsevat johdot on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan.

6. Irtaimisto

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

7. Määräalojen maaperä

- 7.1 Osapuolten tietojen mukaan määräaloilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 7.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, saaja 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.

8. Muita ehtoja

- 8.1 Määräaloihin kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän vaihtokirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa saaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat luovuttajan vastattaviksi.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[lopullisen vaihtokirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



C ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

C.I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002288 30.6.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

C.II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksenteköelín] lainvoimaiseen päätöksen [päättösnumero].

Myyjä **maanomistajan nimi** (henkilötunnus)
[osoite]
(jäljempänä "Luovuttaja")

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

Kaupan kohde Yhteensä noin 3728 m² katualuetta ja SL-aluetta kiinteistöstä 92-404-2-230. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (C1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän määräalan luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.



1. Kauppahinta

- 1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kohteeseen tutustuminen

- 3.1 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.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

- 4.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 4.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

- 5.1 Luovuttaja luovuttaa Määräalan kiinnityksistä, rasitteista ja muista käyttöoikeuksista vapaana.

6. Irtaimisto

- 6.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

7. Määräalan maaperä

- 7.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 7.2 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.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

B. Esisopimus määräalojen vaihdosta

C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

[päävämmäärä]

[asian VD-numero]

8. Muita ehtoja

- 8.1 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän luovutuskirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Luovuttajan vastattaviksi.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

B. Esisopimus määräalojen vaihdosta

C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

[päävämäärä]

[asian VD-numero]

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen A. kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, B. esisopimuksen määräalojen vaihdosta ja C. esisopimuksen määräalan luovutuksesta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla [XX. päivänä xxxxxkuuta 2019]

VANTAAN KAUPUNKI

xxx

[allekirjoittajan nimi]

lakimies, valtakirjalla

[allekirjoittajan nimi]

[allekirjoittajan titteli]

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [juristin nimi] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [allekirjoittajan nimi] Ostajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalojen vaihdosta ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että tämä esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla [XX. päivänä xxxxxkuuta 2019]