

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

xxxx.2024 päivätty asemakaavan muutos nro 002598, Aviakuja (jäljempänä "Asemakaava").

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

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- C. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa Aviapoliksen juna-aseman eteläisen sisäänkäynnin pohjoispuolella. Kaavalla tihennetään ja parannetaan Aviapoliksen raitiotien viereistä katuverkkoa ja itä-länsisuuntaisia kulkuyhteyksiä jatkamalla Aviakujaa Turbiinitielle asti.

Alueeseen kuuluu Aviakujan katualue, kaistale metsäistä kallioaluetta ja osa ulkovarastointi-/pysäköintikäytössä olevaa aluetta. Alue rajautuu idässä Aviabulevardiin, lännessä Turbiinitiehen, pohjoisessa metsään ja kehäradan huoltotunnelin rakennusta ympäröivään alueeseen, sekä etelässä metsään, Kehäradan huoltokuilun piha-alueeseen ja ulkovarastointi-/pysäköintikäytössä olevaan alueeseen. Alueen pinta-ala on n. 0,7 ha.

Suunnitelman pohjana on Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnos (052400), joka esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 9.5.2023. Aviakujan katualue oli alun perin osa kaavaa 002564, Asuinkortteli Aviakujan pohjoispuolelle, jonka OAS:issa se oli alun perin mukana ja josta se erotettiin omaksi kaavakseen OAS:in jälkeen.

Asemakaavaan liittyen Kiinteistö Oy Aviatontti II sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta, katualueen luovutuksesta kaupungille ja luiska-alueiden käytöstä. Asemakaavaan liittyy myös maankäyttösopimus kaava-alueen toisen maanomistajan Finavia Oyj:n kanssa.

Asemakaava -alue sijoittuu valtaosaltaan 13.9.2022 allekirjoitetun Vantaan kaupungin ja Finavia Oyj, Kiinteistö Oy Aviatontti I ja Kiinteistö Oy Aviatontti II:n välisen Yhteistyösopimuksen alueelle.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Kiinteistö Oy Aviatontti II (Y-tunnus: 2852090-5)

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- C. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 7.11.2025**[asian VD-numero]**

PL 50, 015301 Vantaa
(jäljempänä "Yhtiö")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu Asemakaavan alueella Yhtiön sekä Finavia Oy:n omistamista kiinteistöistä, jotka on merkitty Asemakaavassa Aviakujan katualueeksi tai ovat luiska-alueita. (jäljempänä "**Sopimusalue**"). Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A1).
- 2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Aviakujan katualueen ja vesihuollon rakentamista.
- 3.2 Kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä.
- Kaupunki rakentaa Aviakujan Vantaan ratikan allianssin mukaisessa aikataulussa. Tarkempi aikataulu selviää allianssin kehitysvaiheessa.
- 3.3 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Yhtiön toteutettavaksi jäävien tonttien alueella johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Yhtiö suorittaa ne kustannuksellaan. Yhtiö sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.
- 3.4 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Yhtiön toteutettavaksi jäävien tonttien alueella tarpeettomaksi jäävien katurakenteiden purkamista, Kaupunki suorittaa purkutyöt kustannuksellaan.

4. Sopimuksen voimaantulo

- 4.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut voimaan.
- 4.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2027 mennessä.
- 4.3 Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2027 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan miltään osin, tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa.

4.4 Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

5. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

5.1 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.

5.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.

5.3 Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen pätevyYTEEN. 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.

6. Erimielisyyksien ratkaiseminen

6.1 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 kaupan 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 milteen 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 LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättökseteköelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [sopimuspmv numeraalein] päivättyyn esisopimukseen.

Myyjä

Kiinteistö Oy Aviatontti II (Y-tunnus: 2852090-5)
PL 50,
015301 Vantaa
(jäljempänä "Luovuttaja")

Ostaja

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

Kaupan kohde

Noin 1 357 m²:n suuruinen kaksipalstainen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-423-4-44-M542.

(jäljempänä "Määräala").

Määräalan asemakaavamerkintä on Aviakujan katualuetta.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on **13 570 euroa**. Määräala on hinnoiteltu 10€/m². Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivyttyä tällä kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoittamishetkellä.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Määräala luovutetaan Kaupungille kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

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

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1 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.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote sekä kaavakartat ja -määräykset.

8. Irtaimisto

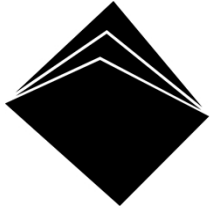
- 8.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

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.
- 9.2 Luovuttaja ei vastaa mahdollisista ympäristövahinkoihin liittyvistä kustannuksista missään tilanteessa miltään osin.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- C. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 7.11.2025

[asian VD-numero]

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset]

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- C. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 7.11.2025**[asian VD-numero]**

C. SOPIMUS LUISKA-ALUEIDEN KÄYTÖSTÄ

Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä "**Kaupunki**")

Kiinteistö Oy Aviatontti II (Y-tunnus: 2852090-5)

PL 50,

015301 Vantaa

(jäljempänä "**Yhtiö**")

Aviakujan katualueen ulkopuolelle sijoittuu luiska-alueita seuraaville alueille:

Noin 358 m²:n suuruinen kolmessa palstassa oleva määräala Vantaan kaupungin Lentokentän ja Veromiehen kaupunginosissa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-423-4-44-M542. (jäljempänä yhdessä "**Luiska-alueet**").

Luiska-alueiden asemakaavamerkintä on Lentokenttäaluetta LL.

Luiska-alueet on merkitty ohaiseen karttaliitteeseen (liite C1).

1. Sopimuksen ehdot

Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien kiinteistöjen viimeistelytöiden kanssa. Selvyyden vuoksi todetaan, että yhteensovittaminen koskee vain ratikkakadun rakentamisen aikana valmistuvien kiinteistöjen viimeistelyitä.

Yhtiön on Sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Rakentaminen tulee sovittaa katusuunnitelmien mukaiseen kadun korkeusasemaan. Jos katua ei ole vielä rakennettu katusuunnitelman mukaiseksi, rakennuksien ja pihalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida suunnitelman mukaiset korkeusasemat.

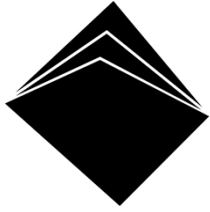
- 1.1 Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Yhtiö neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kanssa
- 1.2 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

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräälojen luovutuksesta
- C. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 7.11.2025**[asian VD-numero]**

määritetään Yhtiölle tulevassa erillisessä sijoitus- ja/tai kaivuutyöluvassa.

- 1.3 Yhtiön tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa Kaupungilta.
- 1.4 Yhtiö myöntää Kaupungille ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa Sopimusalueelle kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät tilapäiset tai pysyvät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat, ulkovalaisimet sekä aitojen sijoittamisen katualueen louhinnasta aiheutuvien jyrkänteiden päälle. Kaupunki käyttää sopimusalueelle ulottuvissa penger- ja katurakenteissa tiivistämiskelpoisia, routimattomia materiaaleja, joidenka raekoko on enintään 150 mm. Kallioleikkausluiskissa sopimusalueille voidaan jättää irti louhittua kiviainesta tai louhetta. Luiskat verhoillaan tarkoitukseen sopivilla materiaaleilla.
Kaikki em. rakenteet jäävät Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Yhtiö vastaa omalla kustannuksellaan tällä sopimuksella sijoitettujen luiskien mahdollisesta korvaamisesta rakenteellisella ratkaisulla, esim. tukimuureilla. Mahdollisen korvaavan rakenteen suunnittelussa on huomioitava mm. maanpaine, liikennekuormat kadulla, rakenteen perustaminen, lumitilat sekä suojaetäisyydet kiinteään esteeseen. Korvaavan rakenteen suunnittelussa ja toteutuksessa on toimittava tämän sopimuksen soveltuvien ehtojen mukaisesti. Korvaavan rakenteen suunnitelmat on esitettävä Kaupungille ennen niiden toteuttamiseen ryhtymistä. Em. rakenteet jäävät tontin omistukseen ja kunnossapitoon.
- 1.5 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Yhtiön toteutettavaksi jäävien tonttien alueella johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Yhtiö suorittaa ne kustannuksellaan. Yhtiö sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.
- 1.6 Yhtiö antaa tällä sopimuksella luvan sopimuksen mukaisten rakennustöiden vaatimien työtilojen käyttöön. Esim. Kallioleikkausten yläpuolisilla alueilla tarvittavat puunkaadot ja pintamaan poistot.
- 1.7 Tällä sopimuksella Yhtiö valtuuttaa Kaupunkia hakemaan sopimusalueiden toimenpiteiden toteuttamiselle välttämättömät luvat esim. maisematyöluvat.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- C. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 7.11.2025

[asian VD-numero]

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

Vantaalla, [sopimuspvm numeraalein]

VANTAAN KAUPUNKI

Kiinteistö Oy Aviatontti II

[lakimiehen nimi]

lakimies

[Yhtiön allekirjoittajan nimi]

LIITTEET

Liite A1

Sopimusalue

Liite B1

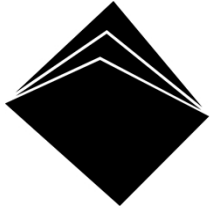
Kartta luovutettavasta kiinteistöstä

Liite C1

Kartta luiska-alueista

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [lakimiehen nimi] Vantaan kaupungin puolesta ja [Yhtiön allekirjoittajan nimi] [Yhtiön nimi] puolesta ja [toteuttajan allekirjoittajan nimi] [toteuttajan 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 säädetyllä tavalla.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- C. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 7.11.2025

[asian VD-numero]

Vantaalla, [sopimuspvm numeralein]