



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

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

Luonnos 9.12.2025
[asian VD-numero]

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

xxxx.2025 päivätty asemakaavan muutos nro 002576, Aviabulevardi ja Turbiinitie (jäljempänä "Asemakaava").

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Sopimus Turbiinitien rakenteiden luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Finavia Oyj
- D. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaavalla varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila eri liikennemuotojen vaatimalle tilalle ja siihen liittyvälle katu ympäristölle sekä kadun rakenteille Aviabulevardilla, Turbiinitielle, Adam Walliuksen kadulla, Walliuksen kujalla risteysalueineen sekä Ilmailuaukiolla. Suunnittelualue sijaitsee Lentokentän ja Veromiehen kaupunginosissa Aviapoliksen suuralueella.

Asemakaavamuutoksella levennetään katualueita Aviabulevardilla, jossa Karhunmäentien ja Karhumäenportin väliseltä osuudelta varataan alue katuaukiolle/torille ja alue nimetään Ilmailuaukioksi, ja Karhunmäentien ja Ilmakehän välisellä osuudella kadun nimi muutetaan Walliuksen kujaksi. Kaavamuutoksella muutetaan lentokenttätoimintojen aluetta (LL) katualueeksi ja uusia katualueita osoitetaan Turbiinitielle sekä Adam Walliuksen kadulla.

Raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelyille, viheralueille, istutuksille ja hulevesiratkaisuille osoitetaan tilaa asemakaavassa suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Turbiinitien katualueelle on osoitettu ohjeellinen aluevaraus sähkönsyöttöasemaa varten (et). Kaupunginosarajaa päivitetään osin Turbiinitien etelä- ja pohjoisosassa muuttuvan katualueen ja lentokenttälueen välisen rajan mukaisesti.

Asemakaavan katualueen tilavaraukset perustuvat 18.4.2023 ja 12.2.2024 valmistuneisiin Vantaan ratikan katusuunnitelmaehdotuksiin sekä 12.12.2024 valmistuneeseen Turbiinitien kadun yleissuunnitelmaluonnokseen. Vantaan ratikka -hanke on osa maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL 2023 -suunnitelmaa sekä valtion ja Helsingin seudun kuntien välistä MAL-sopimusta.

Asemakaavaan liittyen Finavia Oyj sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen omistajina ja Vantaan kaupunki ovat sopineet sopimusalueen kunnallistekniikan rakentamisesta, katualueen luovutuksesta kaupungille, Turbiinitien rakenteiden luovutuksesta ja luiska-alueiden käytöstä.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

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

Luonnos 9.12.2025
[asian VD-numero]

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet

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

Finavia Oyj (Y-tunnus: 2302570-2)
PL 50
015301 Vantaa
(jäljempänä "**Yhtiö**")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu Asemakaavan alueella Yhtiön sekä Kiinteistö Oy Aviatontti II:n omistamista kiinteistöistä, jotka on merkitty Asemakaavassa Aviabulevardin, Ilmailuaukion, Walliuksenkujan, Adam Walliuksen kadun ja Turbiinitien katualueeksi sekä osia näihin liittyvistä sivukaduista tai ovat luiska-alueita. (jäljempänä "**Sopimusalue**"). Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen (liite A1).
- 2.2 Kaupunki ja Yhtiö Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella alueidenkäyttölain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Aviabulevardin, Ilmailuaukion, Walliuksenkujan, Adam Walliuksen kadun ja Turbiinitien katualueiden ja vesihuollon rakentamista.
- 3.2 Kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä. Kaupunki rakentaa Aviabulevardin, Ilmailuaukion, Walliuksenkujan, Adam Walliuksen kadun ja Turbiinitien Vantaan ratikan mukaisessa aikataulussa. Tarkempi aikataulu selviää Vantaan ratikan suunnittelun ja rakentamisen valmistelun edistyessä.
- 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.



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

Luonnos 9.12.2025
[asian VD-numero]

- 3.5 Aviabulevardilla on osuus, johon ei ole alun perin suunniteltu runkomelun eristystä. Runkomelueristys toteutetaan ratikka allianssien toimesta, ja vaikutusalueen kiinteistöt maksavat lisäkustannuksen rakennusoikeuksiensa suhteessa. Kustannuksista sovitaan erillisessä sopimuksessa.

4. Muut kunnallistekniikkaan liittyvät asiat

- 4.1 Kaupungin alueelta tulevien hulevesien johtamisperiaatteista hulevesiputkeen HV1600B sovitaan erillisessä ojitussopimuksessa, joka allekirjoitetaan tämän sopimuksen yhteydessä.
- 4.2 Turbiinitien pohjoispäässä, katualueen ulkopuoliseen avo-ojaan saa purkaa kadun kuivatusvesiä. Avo-ojasta johdetaan vastaavasti vedet Turbiinitien hulevesiviemäriin erillisessä ojitussopimuksessa sovitun mukaisesti.
- 4.3 Kaupunki luvittaa katualueella olevat tai siirrettävät kaapelit muun ratikan sijoituslupaprosessin yhteydessä. Osapuolet sopivat, että kaikki olemassa olevat kaapelit saavat jäädä lähtökohtaisesti paikoilleen ja jos niitä tulee siirtää ratikkahankkeen vuoksi, Kaupunki vastaa siirroista aiheutuvista kustannuksista.
- 4.4 Ratikan suunnitelmissa, Aviabulevardilta tulevilla putkilla varaudutaan Mekaanikontien KTYS (16.12.2024) mukaiseen järjestelyyn.
- 4.5 Turbiinitieltä saattaa valua vähäisiä hulevesiä Kolmioparkin LPA-tontin puolelle, joista kiinteistö vastaa osana tontin kuivatusta.
- 4.6 Kolmioparkin maanalaisia rakenteita saattaa vähäisiltä osin sijoittua Turbiinitien katualueen alle, jolloin rakenteet tarvitsevat sijoituslupan. Sijoituslupa myönnetään kaikille olemassa oleville rakenteille.
- 4.7 Kaupungin tilaama rakentaja sahaa sopimusalueelta kaadettavat puut noin 3 metrin mittaisiksi, jaottelee pienet rungot ja suuret runkopuut eri kuormiin ja toimittaa puut Finavian osoittamiin paikkoihin.
- 4.8 Sopimusalueelta louhittava louhe siirtyy kaupungin omistukseen.

5. Rakennusaikaiset järjestelyt Turbiinitien alueella

- 5.1 Kaupunki on velvollinen huomiomaan lentoliikenteen aiheuttamat vaatimukset työmaan välittömässä läheisyydessä turva-aidan vierustalla. Huomioitavia asioita ovat mm. pölyn ja irtainten tavaroiden leviämisen estäminen lentokenttäalueelle, turva-aidan muutostöiden tekeminen huolellisesti Finavian hyväksymällä tavalla ja ohjeiden mukaisesti ja turva-aidan työmaan puoleisen vierustan pitäminen puhtaana tavaroista kahden (2) metrin etäisyydelle aidasta. Kaupunki vastaa kustannuksellaan, mikäli turva-aitaa joudutaan tilapäisesti siirtämään em. vaatimusten noudattamisen vuoksi.



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

Luonnos 9.12.2025
[asian VD-numero]

- 5.2 Turbiinitien alueella on paljon maanalaisia johtoja ja kaapeleita. Kaivuutyöt alueella suunnitellaan ja sovitaan yhteistyössä infran omistajan kanssa. Mikäli alueella havaitaan tunnistamatonta infraa, asia selvitetään yhteistyössä Osapuolten kesken ennen jatkotoimenpiteitä, jotta lentoliikenteelle ei aiheuteta vaaraa. Kaupunki hakee Yhtiöltä kaivuuluvat alueella ilmailun turvaamiseksi.

6. Sopimuksen voimaantulo

- 6.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut voimaan.
- 6.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2027 mennessä.
- 6.3 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 miltyään osin, tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa.
- 6.4 Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

7. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

- 7.1 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.
- 7.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.
- 7.3 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.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

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

Luonnos 9.12.2025
[asian VD-numero]

B. SOPIMUS TURBIINITIEN RAKENTEIDEN LUOVUTUKSESTA

1. Osapuolet

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

Finavia Oyj (Y-tunnus: 2302570-2)
PL 50
015301 Vantaa
(jäljempänä Finavia).

Kaupunki ja Finavia myöhemmänä yhdessä ”**Osapuolet**”.

2. Taustaa ja tarkoitus

Finavia on rakennuttanut Turbiinitien ensimmäisen vaiheen rakenteineen tämän sopimuksen kohdassa 3.1 tarkemmin kuvatulla tavalla. Turbiinitien eteläpää (noin 25 %:n osuus) on luovutettu Kaupungin omistukseen AVIA Real Estate Oy:n (aikaisemmin Finavian tytäryhtiö Lentoasemakiinteistöt Oyj) ja Kaupungin välisten sopimusten perusteella.

Tällä sopimuksella sovitaan niistä ehdoista, joiden mukaisesti Finavian omistama osuus Turbiinitien rakenteista siirretään Kaupungin omistukseen ja ylläpitoon sekä edelleen kehitettäväksi.

3. Turbiinitien rakentaminen

3.1 Turbiinitien ensimmäinen vaihe

Finavia on vuonna 2017 toteuttanut kustannuksellaan Turbiinitien ensimmäisen vaiheen. Ensimmäisessä vaiheessa Turbiinitie on rakennettu kestopäällysteiseksi ja liikennöitävään kuntoon ulkovalaistuksineen ja liikenteenohjauksineen. Ensimmäisessä vaiheessa on rakennettu myös kevyen liikenteen väylän yhteys Turbiinitien itäreunaan, jonne on myös rakennettu putkivaraukset kaapeleiden sijoittamista varten.

Kadunrakennustöiden yhteydessä Finavia on kustannuksellaan rakentanut hulevesiputken HV1600B osittain Turbiinitien katualueelle omistamaltaan alueelta tulevien hulevesien johtamiseksi. Finavia vastaa kustannuksellaan hulevesiputken HV1600B yllä- ja kunnossapidosta. Kyseinen putki johtaa lentoasema-alueen hulevesiä Tikkurilantien varressa sijaitsevaan hulevesien käsittely- ja viivytysaltaaseen. Finavia on rakennuttanut Turbiinitien eteläpäähän erillisen hulevesiviemärin DN315 pelkästään kadun hulevesien johtamista varten.



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

Luonnos 9.12.2025
[asian VD-numero]

Kadun kuivatuskaivot on varustettu ensimmäisessä vaiheessa ritiläkansilla.

3.2 Turbiinitien toinen vaihe

Tällä sopimuksella Osapuolet sopivat, että Turbiinitien toisen vaiheen toteutus on Kaupungin vastuulla. Kaupunki rakentaa Turbiinitien lopulliseen laatutasoonsa, kun ympäröivät korttelit on toteutettu asemakaavan edellyttämällä tavalla. Toisen vaiheen rakentamistöihin kuuluvat mm. Turbiinitien lopulliset pintarakenteet kuten ylin kulutuskerros, reunakivet, kitakaivot ja istutukset viimeistelytöineen.

Lopullisen varustelutason mukaiset kitakannet jäävät asennettaviksi ajoradan reunakivien asennustyön yhteyteen osana toisen vaiheen rakennustöitä. Lisäksi Kaupunki luovuttaa hulevesiviemärin DN315 runkoputkiosuuden HSY:n omistukseen ja kunnossapitoon.

4. Turbiinitien rakenteiden luovuttaminen

4.1. Luovutuksen ajankohta ja korvaus

Finavia luovuttaa omistamansa osuuden Turbiinitien rakenteista Kaupungille tämän sopimuksen allekirjoituksin. Hulevesiviemärin DN315 runkoputkiosuus siirtyy Kaupungin tai Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY kuntayhtymän omistukseen ja kunnossapitoon.

Vastikkeena luovutuksesta Kaupunki korvaa Finavialle Turbiinitien katurakenteista **1.120.000 euroa** (miljoonasatakaksikymmentätuhatta euroa). Vastikkeen määrä vastaa 80 % Turbiinitien pohjoisosan katurakenteiden 1.1.2020 kirjatusta tasearvosta. Luovutuksen vastikehinnasta vähennetään Turbiinitien puutteiden arvo **20 000 euroa**, jolloin Kaupungin korvattavaa jää **1.100.000 euroa (miljoona satatuhatta euroa)**.

Havaittuja puutteita ovat Turbiinitien ja Tikkurilantien liittymän liian matala portaali, joka vaatii korottamista sekä Tikkurilantien ja Toisen Savun liittymän valaisinpylvään siirtotarve sekä eräiden suojatiesaarekkeiden puutteita.

Luovutuksesta maksettava vastike **1,100.000 euroa** merkitään velaksi, joka kuitataan vastaavalla arvolla, ilman korkoa, Finavian Kaupungille maksettaviksi tulevista maankäyttösopimuksessa yksilöidyistä korvauksista.

4.2 Osapuolten velvoitteet



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

Luonnos 9.12.2025
[asian VD-numero]

Alue ja rakenteet siirtyvät (poislukien HV 1600B putkea ja kaapeliputkia) siinä kunnossa kuin ne luovutushetkellä ovat.

Kaupunki vastaa Turbiinitien toisen vaiheen toteutuksesta tämän sopimuksen kohdan 3.2 mukaisesti.

Finavia hakee kustannuksellaan Turbiinitien alueelle hulevesiputken ja Yhtiön omistukseen jäävien kaapeliputkien sijoittamista koskevan rasitteen perustamista samassa yhteydessä, kun Turbiinitien alue siirtyy Kaupungin omistukseen. Kaupunki sitoutuu perustamaan rasitteen, eikä siitä makseta korvauksia.

Kaupunki luovuttaa hulevesiviemärin DN315 runkoputkiosuuden HSY:n omistukseen ja kunnossapitoon.

Kaupunki vastaa kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta 1.5.2026 alkaen. Katu katsotaan luovutetuksi yleiseen käyttöön, kun katu tai kadun osa tyydyttää asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön tarpeen ja sitä koskeva kunnan päätös (kadunpitopäätös) on tehty.

Suunnittelutilanne

Alkuperäinen Finavian suunnitelma on päivittämättä mm. rakennetun Pysäköintitalon liittymäjärjestelyiden osalta. Mikäli Kaupunki on aikeissa muuttaa Turbiinitien nykyistä tilannetta tai lisärakentaa aluetta, niin Kaupunki varmistaa aikaisin suunnitteluvaiheessa, että kadunvarren maanvuokra-alueille (Finnair Cargo, Vantaan Energian lämpölaite) ja Turbiinitien varressa sijaitsevien rakennusten toiminnalle (Yhteispelastusasema, Kehärata, Tarkastuspiste 2) ei aiheuteta haittaa, samoin kuin ei myöskään Finavian omistamien lentoasemaa palvelevien LL-alueiden tulevalle maankäytölle.

5. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

6. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

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

Luonnos 9.12.2025
[asian VD-numero]

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA

C. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa C.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C.II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan. Selvyyden vuoksi todetaan, että luovutuskirja koskee ainoastaan liitteen C1 mukaisia alueita ja siinä huomioidaan ainoastaan ne Landpron inventointiraportin arviot, jotka liittyvät kyseiseen alueeseen.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2027mennessä.

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 miltään 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.

C. II MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [sopimuspvm numeraaalein] päivätyyn esisopimukseen.

Luovuttaja **Finavia Oyj** (Y-tunnus: 2302570-2)
PL 50
01531 Vantaa
(jäljempänä ”**Luovuttaja**”)

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

Luovutuksen kohde Noin 21338 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Lentokentän



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

Luonnos 9.12.2025
[asian VD-numero]

kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-407-5-117

ja

Noin 2 220 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Lentokentän kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-423-4-44

Yhteensä n. 23538m².

(jäljempänä yhdessä "Määräala").

Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Luovutushinta

- 1.1 Kauppahinta on **27 820 euroa**. Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytystä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

Luovutettava määräala on pääosin nykyisin tiekäytössä. Nykyiset tiealueet (20756 m²) on hinnoiteltu 0 €/m² ja määräala muulta osin (2782 m²) 10 €/m². (92-407-5-117: 2048 m², 92-423-4-44: 734m²).

- 1.2 Luovutettavalla määräalalla olevan inventoidun omaisuuden (mm. puusto, pensaat, nurmikko, asfaltti, kivetys, ym) arvo kaupan kohteella on **4538 euroa**. Korvaus maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytystä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Inventointiraportti (Landpro) on liitteenä (liite C2). Inventointiraportissa on esitetty alueita myös Asemakaavan alueen ulkopuolelta, mutta tässä sopimuksessa huomioidaan ainoastaan Asemakaava-aluetta koskevat tiedot.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

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.

4. Kiinnitykset ja rasitukset



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

Luonnos 9.12.2025
[asian VD-numero]

- 4.1 Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja niihin rinnastettavista erityisistä oikeuksista vapaana.

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, rasiustodistus, 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.
- 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.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

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

Luonnos 9.12.2025
[asian VD-numero]

D. SOPIMUS LUISKA-ALUEIDEN KÄYTÖSTÄ

Osapuolet

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

Finavia Oyj (Y-tunnus: 2302570-2)
PL 50
015301 Vantaa
(jäljempänä "**Yhtiö**")

Aviabilevardin, Ilmailuaukion, Walliuksenkujan, Adam Walliuksen kadun ja Turbiinitien pohjoispään (välillä Walliuksenkuja-Ilmakehä) luiska-alueita sijoittuu kaava-alueen nro 002576 katualueen ulkopuolelle. Kaava-alueen nro 002576 katualueen ulkopuolelle sijoittuu liitteen D1 mukaisesti luiska-alueita seuraaville alueille:

Noin 430 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-423-4-44, omistus Finavia Oyj

ja

noin 881m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-423-4-44-M542, omistus Kiinteistö Oy Aviatontti II

ja

noin 353m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-423-4-44-M545, omistus Kiinteistö Oy Aviatontti I.

Jäljempänä yhdessä "**Luiska-alueet**".

Luiska-alueiden asemakaavamerkinnot ovat Lentokenttäaluetta LL ja toimistorakennusten korttelialuetta KT.

Luiska-alueet on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite D1).

Hankelaajuuskartta Ilmailuaukio-Aviabilevardi on oheisena liitteenä (liite D2)

1. Sopimuksen ehdot



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

Luonnos 9.12.2025
[asian VD-numero]

Alueen viimeistelytöiden toteutuksen tarkoituksena 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 katuja ei ole vielä rakennettu katusuunnitelman mukaisesti, rakennuksien ja pihajärjestelmien 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 määritetään Hakijalle 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



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

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

Luonnos 9.12.2025

[asian VD-numero]

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. Sopimus Turbiinitien rakenteiden luovutuksesta
- C. Esisopimus määräalojen luovutuksesta
- D. Sopimus luiska-alueiden käytöstä

Luonnos 9.12.2025

[asian VD-numero]

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

Vantaalla, [sopimuspvm numeraalein]

VANTAAN KAUPUNKI

[HAKIJAN NIMI]

[lakimiehen nimi]

lakimies

[hakijan allekirjoittajan nimi]

LIITTEET

Liite A1	Sopimusaluekartta
Liite C1	Kartta luovutettavista määräaloista
Liite C2	Inventointiraportti
Liite D1	Kartta luiska-alueista
Liite D2	Hankelaajuuskartta

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [lakimiehen nimi] Vantaan kaupungin puolesta ja [hakijan allekirjoittajan nimi] [hakijan 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.

Vantaalla, [sopimuspvm numeraalein]