



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

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

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

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

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 ja 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 lentokenttätöimintojen 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 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 Kiinteistö Oy Aviatontti II sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen omistajina ja Vantaan kaupunki ovat sopineet sopimusalueen kunnallistekniikan rakentamisesta, katualueen luovutuksesta kaupungille.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. Osapuolet



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

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**")

2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu Asemakaavan alueella Yhtiön sekä Finavia Oyj: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. Hankelaajuuskartta Ilmailuaukio-Aviabulevardi on myös sopimuksen liitteenä (liite A2).

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.
- 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.

3.6

4. Muut kunnallistekniikkaan liittyvät asiat

- 4.1 Turbiinitien pohjoispäässä, katualueen ulkopuoliseen avo-ojaan saa purkaa kadun kuivatusvesiä. Avo-ojasta johdetaan vastaavasti vedet Turbiinitien hulevesiviemäriin erillisessä kaupungin ja Finavia Oyj:n välisessä ojitussopimuksessa sovitun mukaisesti.
- 4.2 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.
- 4.3 Ratikan suunnitelmissa, Aviabulevardilta tulevilla putkilla varaudutaan Mekaanikontien KTYS (16.12.2024) mukaiseen järjestelyyn.
- 4.4 Turbiinitieltä saattaa valua vähäisiä hulevesiä Kolmioparkin LPA-tontin puolelle, joista kiinteistö vastaa osana tontin kuivatusta.
- 4.5 Kolmioparkin maanalaisia rakenteita saattaa vähäisiltä osin sijoittua Turbiinitien katualueen alle, jolloin rakenteet tarvitsevat sijoitusluvan. Sijoituslupa myönnetään kaikille olemassa oleville rakenteille.
- 4.6 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.
- 4.7 Sopimusalueelta louhittava louhe siirtyy kaupungin omistukseen.

5. Sopimuksen voimaantulo

- 5.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut voimaan.
- 5.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2027 mennessä.
- 5.3 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.



-
- 5.4 Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen raukeamistapauksissa minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

6. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

- 6.1 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.
- 6.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.
- 6.3 Mikäli jotakin tämän sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytöntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytöntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän sopimuksen määräyksiä mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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



B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

B. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa B.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen kauppakirjan 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 miltyään 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 MÄÄRÄALOJEN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [sopimuspvm numeralein] päivättyyn esisopimukseen.

Myyjä

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

Ostaja

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

Kaupan kohde

Noin 9 432 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Lentokentän kaupunginosassa sijaitsevasta määräalasta, kiinteistötunnus 92-423-4-44-M542

(jäljempänä "Määräala").

Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on **41 740 euroa**. Kauppahinnasta kuitataan osasuorituksena **2 960 euroa** Myyjän ja Kaupungin välisen yleisten alueiden 92-52-9901-0 ja 92-52-9903-15 määräalojen kaupan korvauksena. Jäljelle jäävä Kauppahinta maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytystä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

Määräala on pääosin nykyisin tiekäytössä. Nykyiset tiealueet (5 258 m²) on hinnoiteltu 0 €/m² ja määräala muulta osin (4 174 m²) 10 €/m².

- 1.2 Määräalalla olevan inventoidun omaisuuden (mm. metsää, verkkoaita) arvo Kaupan kohteella on **2 662 euroa**. Korvaus maksetaan Myyjän ilmoittamalle tilille viivytystä tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Inventointiraportti (Landpro) on liitteenä (liite B2). Inventointiraportissa on esitetty alueita myös Asemakaavan alueen ulkopuolelta, mutta tässä sopimuksessa huomioidaan ainoastaan Asemakaavan aluetta koskevat tiedot.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

3. Verot ja maksut

- 3.1 Myyjä 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

- 4.1 Määräala myydään 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-



- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

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, räsistustodistus, 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 kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Maaperä ja jätteet

- 9.1 Myyjän tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja Määräalalla ei ole jätettä.
- 9.2 Myyjä ei vastaa mahdollisista ympäristövahinkoihin liittyvistä kustannuksista missään tilanteessa miltei osin.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset]

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 9.12.2025

[asian VD-numero]

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA

C. I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET

Kohdassa C.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan C.II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaavamuutos 002564 sekä Asemakaavamuutos Aviakuja nro 002598 on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavamuutosta 002564 tai 002598 31.12.2027 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2027mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen 002564, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaavamuutos 002564 ei tule voimaan miltyään 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 KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättökentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero] ja osapuolten välillä tehtyyn [sopimuspvm numeralein] päivättyyn esisopimukseen.

Myyjä

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

Ostaja

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

Kaupan kohde

Noin 286 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta yleisestä alueesta 92-52-9901-0

ja



Noin 10 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevasta yleisestä alueesta 92-52-9903-15

(jäljempänä yhdessä "**Määräala**").

Määräala on valtaosaltaan Aviakujan nykyistä katualuetta, joka jää uuden Aviakujan katualueen ulkopuolelle.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite C1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kauppahinta on **2 960 euroa**. Kauppahinta kuitataan kokonaisuudessaan Ostajan ja Kaupungin välillä tehtävän kiinteistön 92-423-4-44-M542 määräalan kaupan kauppahinnasta (41 740 euroa).

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalan omistusoikeus siirtyy Ostajalle, kun asemakaavamuutos 002576 on tullut voimaan. Määräalan hallintaoikeus siirtyy Ostajalle, kun asemakaavamuutos 002564 on tullut voimaan.

3. Verot ja maksut

- 3.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.
- 3.2 Määräalaan kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on Määräalan hallintaoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne muut verot ja maksut, joiden peruste on hallintaoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

4. Kiinnitykset ja rasitukset

- 4.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan rasiustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

5. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

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

6. Kohteeseen tutustuminen

- 6.1 Ostaja on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista



saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

- 6.2 Ostaja vastaa mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

- 7.1 Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut itsenäisesti Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, Määräalan luovutusta koskevaan päätökseen sekä alueelle mahdollisesti laadittuun rakentamistapaohjeeseen, lähiympäristösuunnitelmaan ja korttelisuunnitelmaan.
- 7.2 Ostaja on tutustunut itsenäisesti myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

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 Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, eikä Määräalalla ole jätettä.
- 9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen taikka jätteiden poistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia, huomioiden myös aiheuttamisperiaatteen mukainen pilaantumisen aiheuttajan ensisijainen puhdistamisvastuu. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja pohjaveden puhdistamisesta sekä jätteiden poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä suorista lisäkustannuksista toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään tasoon. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.
- 9.3 Kaupungin vastuu edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista on voimassa siihen asti, kunnes Määräalalle kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen rakennettava rakennushanke on ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Tämän jälkeen Ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.
- 9.4 Kaupunki vastaa edellä tarkoitetuista toimenpiteistä syntyneistä kustannuksista joka tapauksessa korkeintaan kymmenen vuoden ajan kauppakirjan allekirjoituspäivästä lukien.



- 9.5 Kaupungin vastuu ei koske kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista tai roskaantumista. Ostaja vastaa kustannuksellaan Määrälalla ennen kaupantekoa sijainneiden mahdollisten vähäisten roskien poistamisesta.

10. Oikeus johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. sijoittamiseen

- 10.1 Ostaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai Määrälaa palvelevien tarpeellisten rakentamislain (751/2023) 131 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennelmien ja laitosten sijoittamisen Määrälalle sekä rakentamislain 134 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennuksiin tai Määrälalan alueelle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määrälalle.
- 10.2 Ostaja sallii jalankulkutasojen ja -ulokkeiden sekä niiden katosten kannattimien sijoittamisen Määrälalle sekä vähäisten katurakenteiden osien sijoittamisen Määrälalle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.
- 10.3 Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Määrälalan sellaiseen kuntoon, jossa se oli ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta edellä mainittujen johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden ym. pysyvistä käytämisestä.
- 10.4 Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva välitön vahinko.
- 10.5 Kaupungilla on oikeus Ostajaa enempää kuulematta siirtää edellä mainitut oikeutensa ja velvollisuutensa vesihuoltolaisissa (119/2001) tarkoitetulle vesihuoltolaitokselle.

11. Muut ehdot

- 11.1 Määrälaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määrälalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 11.2 Ostaja sitoutuu liittämään Määrälalan sähkö-, vesi- ja viemäriliittymiin sekä mahdollisiin hulevesi- ja muihin liittymiin, tekemään tarvittavat liittymäsopimukset, vastaamaan liittymis- ja käyttömaksuista sekä noudattamaan liittymisessä ja käytössä voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 12.1 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. Esisopimus määräalan kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 9.12.2025

[asian VD-numero]

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

Vantaalla, [sopimuspvm numeralein]

VANTAAN KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY AVIATONTTI II

[lakimiehen nimi]

lakimies

[hakijan allekirjoittajan nimi]

LIITTEET

Liite A1	Sopimusaluekartta
Liite A2	Hankelaajuuskartta
Liite B1	Määräalan kartta (KOY Aviatontti II myy)
Liite B2	Inventointiraportti
Liite C1	Määräalojen kartta (kaupunki myy)

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 numeralein]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan kaupasta
- C. Esisopimus määräalojen kaupasta

Luonnos 9.12.2025

[asian VD-numero]
