

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

[asemakaavan pvm] päivätty asemakaava nro 920600 ja 920500ma, Pitkäsuontie 10 (jäljempänä yhteisesti "Asemakaava").

Sopimus perustuu Vantaan kaupungin [päätöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättönumero].

Tähän sopimuskokonaisuuteen kuuluvat:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus; ja
- B. Esisopimus kahden määräalan luovutuksesta ("Määräala")

## SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Asemakaava sijaitsee Hakunilan suuralueella Ojangan ja Länsisalmen kaupunginosissa. Asemakaava laaditaan osoitteeseen Pitkäsuontie 10.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Pitkäsuontie 10:n jätevoimalan kiinteistölle hiilidioksidin talteenottolaitoksen sekä sekajätteen lajittelulaitoksen rakentaminen. Alueen nykyinen rakennusoikeuden määrä ei riitä. Jätevoimalan kiinteistöä on laajennettava Pitkäsuontien katualueelle, jota siirretään ja kavennetaan asemakaavoittamattomalle Porvoonväylän maantien ja Länsisalmen kaupunginosan alueelle. Asemakaavoitettavalla alueella jätevoimalakiinteistön alla sijaitsevaa Vuosaaren satamaradan tunneliosuutta varten laaditaan uusi maanalainen asemakaava.

Alue on nykyisin yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta. Asemakaavassa alueen rakennusoikeus kasvaa ja Pitkäsuontien uusi linjaus kaavoitetaan katualueeksi.

Asemakaavaan liittyen Vantaan Energia Oy sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Vantaan Energia Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvaukseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kohdan A ja B mukaiset sopimukset ovat liitännäisiä toisiinsa, ja mikäli Kunnallistekniikan rakentamissopimus päättyy tai raukeaa, päättyvät / raukeavat kohdan B mukaiset esisopimukset samanaikaisesti.

## A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

### 1. Osapuolet

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

**Vantaan Energia Oy** (Y-tunnus: (0124461-3)  
PL 95, 01301 Vantaa  
(jäljempänä "Hakija")

### 2. Sopimusalue ja tarkoitus

- 2.1 Sopimusalue koostuu Hakijan omistamasta kiinteistöstä 92-92-201-2 sekä Suomen valtion omistamista kiinteistöistä 92-410-13-26 ja 92-410-13-27 (jäljempänä "Sopimusalue"). Sopimusalue on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen ([liite A1](#)).
- 2.2 Kaupunki ja Hakija Sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella alueidenkäyttölain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta Sopimusaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

### 3. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 3.1 Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää Pitkäsuontien siirtämistä lähemmäksi Porvoonväylää. Alueen vesihuoltolinjat sijoitetaan uuden siirrettävän Pitkäsuontien kadun alle. Katualueen siirto ja sen putkikaivantojen sekä kadun reuna-alueet edellyttävät louhintaa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kanssa vesihuoltolinjojen rakentamisesta. Uudet vesihuoltolinjat tulevat HSY:n omistukseen. Hakija liittyy yksityisillä johdoilla katualueelle rakennettuihin vesihuoltolinjoihin. Pitkäsuontien länsipään katualueen kuivatus hoidetaan hulevesiviemärillä Kaupungin avo-ojaan. Pitkäsuontien itäpäässä katualueen hulevesien purkupaikka on Hakijan tontilla oleva avo-oja.
- 3.2 Kunnallistekniikan ja rakenteiden rakentaminen tapahtuu seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä. Asemakaavan tultua lainvoimaisesti voimaan, Hakija lähettää kirjallisen pyynnön Vantaan kaupungin kirjaamoon, kohdassa 3.1 mainittujen rakenteiden rakentamisesta. Kaupunki on velvollinen rakentamaan kohdassa 3.1 mainitut rakenteet Hakijan rakennushankkeen ja rakennusten rakentamista palvelevassa aikataulussa.
- 3.3 Hakijan on Sopimusalueen suunnittelussa huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden ja julkisen kaupunkitilan korkeusasemat. Hakijan tulee yhteistyössä Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa yhteen sovittaa tontin ja ympäröivien katualueiden korkotasot ennen rakennusluvan hakemista. Sopimusalueen rakennustöiden yhteydessä sovitaan mahdollisten tilapäisten rakenteiden tai luiskajärjestelyjen toteutuksesta ja

kunnossapidosta, joiden tulee olla sellaisia, ettei kulku ja liikennöinti Hakijan jätevoimalle esty, hankaloitu tai vaarannu.

Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Hakija neuvottelee ja sopii katualueen ja tontin rajakohtaan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Kaupungin kadut- ja puistot -palvelualueen kanssa.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ja muut rakenteet edellyttävät Kaupungin myöntämää erillistä sijoituslupaa.

- 3.4 Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa kaupungilta.
- 3.5 Hakija myöntää kaupungille ilman erillistä korvausta luvan sijoittaa Sopimusalueelle kadun tai puiston rakentamisen vuoksi välttämättömät mm. katu- ja kuivatusrakenteet, maaleikkaus- ja pengerluiskat sekä ulkovalaisimet, mikäli niitä ei ole mahdollista kohtuullisilla kustannuksilla sijoittaa katu- tai puistoalueen puolelle. Hakija myöntää kaupungille luvan myös kaupungin hyväksymien ohjeiden mukaisten uusiomateriaalien käyttöön Sopimusalueelle ulottuvissa katurakenteissa. Kaikki em. rakenteet jäävät kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon. Edellä mainittujen rakenteiden tai laitteiden sijoittaminen tulee toteuttaa niin, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa Sopimusalueelle suunnitellulle rakentamiselle tai estä, hankaloita tai vaaranna Hakijan jätevoimalalle kulkua tai liikennöintiä.
- 3.6 Mikäli Asemakaavan toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, jotka liittyvät Hakijan suunnitteluratkaisuun ja siltä osin Asemakaavaan, Hakija suorittaa ne kustannuksellaan. Hakija sopii siirroista ko. johdon, kaapelin tai viemärin omistajan kanssa.

#### 4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

- 4.1 Hakija maksaa kaupungille alueidenkäyttölain (132/1999) 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena (jäljempänä ”**Korvaus**”) yhteensä **2.550.000,00 euroa**.
- 4.2 Korvaus eräännyy maksettavaksi kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kahdessa erässä siten, että
- 1. erä määrältään **1.275.000,00 euroa** eräännyy välittömästi Asemakaavan voimaantullessa (lainvoimainen), ja
  - 2. erä määrältään **1.275.000,00 euroa** eräännyy 12 kuukauden kuluttua Asemakaavan voimaantulon (lainvoimainen) jälkeen.
- 4.3 Korvaus suoritetaan kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan (maksuehto 14 pv netto, viivästyskorkoa peritään korkolain (633/1982) mukaisesti).
- 4.4 Myöhästyneille maksuerille maksetaan Asemakaavan voimaantulosta lukien vuotuista korkoa ja kertynyt korko maksetaan ko. maksuerän maksamisen yhteydessä. Korko on 1,5

% lisättynä 6 kk euribor-korolla, kuitenkin vähintään 1,5 %.

## 5. Korvauksen tarkistus, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden

- 5.1 Korvauksen perusteena on muiden seikkojen ohella Asemakaavassa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan Korvauksena. Mikäli Sopimusalueelle myönnetään rakentamislupa siten, että lainvoiman saaneen uuden rakentamisluvan mukainen rakennusoikeus on tietyn rakentamisen osalta suurempi kuin Sopimusalueelle Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Hakija ilmoittamaan tästä Kaupungille.
- 5.2 Hakija maksaa Sopimusalueen rakennusoikeuden lisääntymisestä koituneesta arvonnoususta 50 % Kaupungille Korvauksena. Arvonnousu lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen käyttötarkoitusten mukaisesti.
- 5.3 Kaupungin oikeus Korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa viisi (5) vuotta Asemakaavan voimaantulosta.
- 5.4 Mikäli Sopimusalueelle myönnetään rakentamislupa siten, että lainvoiman saaneen uuden rakentamisluvan mukainen rakennusoikeus on tietyn rakentamisen osalta pienempi kuin Sopimusalueelle Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus, Korvausta ei tältä osin tarkisteta alaspäin.

## 6. Korvauksen vakuus

- 6.1 Hakija luovuttaa Kaupungille Korvauksen suorittamisen vakuudeksi **2.550.000,00 euron** suuruisen Kaupungin etukäteen hyväksymän vakuuden, jota vapautetaan, kun Korvausta suoritetaan tai sopimus lakkaa olemasta voimassa. Vakuus vapautetaan erissä siten, että vakuuden summa on aina maksamattoman Korvauksen suuruisen.
- 6.2 Vakuuden on oltava voimassa 31.12.2031 saakka.
- 6.3 Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

## 7. Rakentamisaikataulu ja rakentamisvelvoite

- 7.1 Selvytyden vuoksi todetaan, että Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

## 8. Sopimusalueen maaperä ja jätteet

- 8.1 Hakija vastaa rakennushankkeensa suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.
- 8.2 Selvennyksenä todetaan, että osapuolet vastaavat mahdollisesta maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta sekä jätteiden poistamisesta vain omistamillaan alueilla ja jäljempänä

sovittavien esisopimuksien mukaisesti luovuttamiensa alueiden osalta.

## 9. Vesihuolto- ja sähköverkkoon liittyminen

- 9.1 Hakija on velvollinen liittämään Sopimusalueen ja sille toteutettavat uudisrakennukset kustannuksellaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon ja yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin. Hakija on tutustunut liittymisehtoihin itsenäisesti.

## 10. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

- 10.1 Hakija sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakija sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille. Mikäli Kaupunki tekee luovutuksia, sitoutuu Kaupunki vastaaviin ehtoihin kuten kohdassa 10.1 ja 10.2 on Hakijan osalta sovittu.
- 10.2 Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Hakija ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Hakija vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

## 11. Sopimuksen voimaantulo

- 11.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava on tullut voimaan (lainvoimainen). Osapuolet ovat tietoisia ja ymmärtävät, että tämän sopimuksen täytäntönpäytäjä ja kohdan 4 mukaisen Korvauksen maksaminen edellyttää, että Asemakaava tulee voimaan kuten se kuulutettiin nähtäville rakennusoikeuden osalta. Hakijan hankkeiden taloudellinen kannattavuus edellyttää nähtäville kuulutetun Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.
- 11.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2029 mennessä.
- 11.3 Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2029 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan, tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa.
- 11.4 Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen päättymis- tai raukeamistapauksissa minkäänlaisia, välittömiä tai välillisiä, korvausvaatimuksia.

## 12. Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen pätemättömyys

- 12.1 Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia sopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen.

- 12.2 Kaikista muutoksista tähän sopimukseen sovitaan kirjallisesti ja osapuolet allekirjoittavat muutossopimuksen.
- 12.3 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 yksittäisen ehdon mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

### **13. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

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

**B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA****B. I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EDELLYTYKSET**

Kohdassa B.II mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen luovutuskirjan kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2028 mennessä.

Selvennyksenä todetaan, että mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2029 mennessä hyväksynyt Asemakaavan, mutta päätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus voimassa. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen siten, että Asemakaava ei tule voimaan, tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Mikäli olosuhteissa tapahtuu tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen huomattavia muutoksia, joiden takia esisopimusta on tarkistettava, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tarkistuksista erikseen.

Osapuolet eivät esitä tämän esisopimuksen mahdollisissa raukeamistapauksissa minkäänlaisia, välittömiä tai välillisiä, korvausvaatimuksia.

**B. II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA**

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen (pvm ja numero) ja osapuolten välillä tehtyyn (pvm) päivättyyn esisopimukseen.

**Luovuttaja** **Vantaan Energia Oy** (Y-tunnus: 0124461-3)  
Peltolantie 27  
01300 Vantaa  
(jäljempänä "Luovuttaja")

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

**Luovutuksen kohde** Noin 2 415 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Ojangan kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistön määräalasta, kiinteistötunnus 92-410-13-26-M601

**ja**

Noin 4 284 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Ojangan

kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistön määräalasta, kiinteistötunnus 92-410-13-27-M601

(jäljempänä yhdessä "Määräala").

Määräala on asemakaavassa merkitty katualueeksi.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

## Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

### 1. Luovutushinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

### 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 omistus- ja hallintaoikeuden siirtymistä edeltävä aika. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

### 4. Kiinnitykset ja rasitukset

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, rasitustodistus, 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 Mahdolliseen pilaantuneeseen maaperään sovelletaan ympäristönsuojelulain (527/2014) säännöksiä.

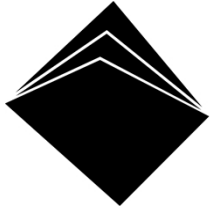
9.3 Luovuttajan vastuu ei koske luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen aiheutunutta maaperän tai pohjaveden, tai muuta, pilaantumista tai roskaantumista.

## 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)*

Tätä sopimuskokonaisuutta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.



# Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

[päivämäärä]

VD/525/10.00.01.05/2026

---

Vantaalla, (pvm)

VANTAAN KAUPUNKI

VANTAAN ENERGIA OY

\_\_\_\_\_  
Kasper Hirvonen

\_\_\_\_\_  
(allekirjoittajan nimi)

lakimies

## LIITTEET

Liite A1: Sopimusalue

Liite B1: Kartta luovutettavasta määräalasta

## KAUPANVAHVISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että (allekirjoittajan nimi) Vantaan Energia Oy:n puolesta ja lakimies Kasper Hirvonen Vantaan kaupungin puolesta ovat allekirjoittaneet tämän 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, (pvm)

\_\_\_\_\_