

**K A U P P A K I R J A L U O N N O S 4.10.2018**

Myyjä Elander-Heino, Monica Lisbeth ( [REDACTED] )  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Ostaja Tuusulan kunta (y-tunnus 0131661-3)  
PL 60  
04301 Tuusula

Tämä kiinteistön kauppa perustuu Tuusulan kunnan [toimivaltainen elin] lainvoimaiseen päätökseen: [päivämäärä] § [numero]

Kaupan kohde Noin 18,13 ha suuruinen määräala Tuusulan kunnassa sijaitsevasta kiinteistöstä Österskog (858-411-2-329). Määräalan rajat on esitetty **liitteessä 1.**

Kauppahinta Kauppahinta on miljoonakolmesataaneljätoistatuhattaneljäsatatakaksikymmentäviisi euroa (1 314 425 €).

Kaupan kohteen pinta-alan mahdollinen täsmentyminen lohkomistoimituksessa ei vaikuta kauppahintaan.

Kaavatilanne Määräala sijaitsee pääasiassa lainvoimaisen FOCUS-osayleiskaavan alueella ja pieneltä osin kiinteistön pohjoisosasta lainvoimaisen Ruotsinkylä-Myllykylä osayleiskaavan alueella. FOCUS-osayleiskaavassa määräala sijoittuu teollisuus- ja varastoalueelle (T-2), liikennealueelle (L) sekä lentoliikenteen alueelle (LL-2). Määräalaan kohdistuu lisäksi merkinnät yhdystiestä/kokoojakadusta, kevyen liikenteen reitistä sekä lentomeluvyöhyke 1:stä (m1). Ruotsinkylä-Myllykylä-osayleiskaavassa määräalan pohjoisosa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (MT-3).

Määräalalla ei ole asemakaavaa. Ostaja on tietoinen kaupan kohteeseen kohdistuvasta, kiinteistörekisteriotteelta ilmenevästä rakennuskiellosta asemakaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi.

Muut myyntiehdot Tämän kiinteistön kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

**1. Kauppahinnan maksaminen**

Kauppahinta maksetaan myyjän ilmoittamalle tilille 30 päivän kuluessa siitä, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu.

Mikäli kauppahinnan maksaminen viivästyy, maksamattomalle kauppahinnalle maksetaan korkolain (633/1982) mukainen viivästyskorko.

**2. Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

### 3. Kiinnitykset, rasiukset ja panttioikeudet

Kiinteistöön 858-411-2-329 kohdistuu rasiustodistuksesta ilmenevä kiinnitys, jota vastaan on annettu kirjallinen panttikirja 1184. Myyjä on luovuttanut panttikirjan Morenia Oy:lle myyjän sekä Morenia Oy:n välillä 9.1.2012 tehdyn kiviainesten otto-oikeutta koskevan esisopimuksen perusteella myyjän vastaanottaman ennakkomaksun vakuudeksi. Kiviainesten otto-oikeusalue sijaitsee kaupan kohteena olevan määräalan ulkopuolella.

Osapuolten tavoitteena on, että tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen tehtävässä lohkomistoimituksessa kaupan kohteen muodostava lohkokiinteistö vapautetaan emäkiinteistöön 858-411-2-329 vahvistetusta kiinnityksestä, joka kohdistetaan myyjän omistukseen jäävään kantakiinteistöön. Panttioikeuden haltijan ilmoitus hyväksymisestä kaupan kohteen vapauttamiselle kiinnityksestä on tämän kauppakirjan **liitteenä 2**.

### 4. Rasitteet ja muut vuokra- ja käyttöoikeudet

Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu mitään kiinteistörekisteriotteesta ilmenemättömiä rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

Kiinteistöön 858-411-2-329 kohdistuu Gunnar ja Irma Elanderin sekä Ilmailuhallituksen (nykyinen Finavia Oyj) välillä 17.1.1975 tehty käyttöoikeussopimus ja 19.4.1973 tehty maanvuokrasopimus. Käyttöoikeussopimus ja maanvuokrasopimus kohdistuvat osittain kaupan kohteena olevan määräalan alueelle. Myyjä siirtää käyttöoikeussopimuksen ja maanvuokrasopimuksen ostajalle kaupan kohteena olevan määräalan osalta tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Osapuolet toteavat, että alkuperäisiä sopimuksia ei ole tallessa, eikä myyjä siten luovuta alkuperäisiä sopimuksia ostajalle.

Ostaja on tietoinen siitä, että myyjä ja Finavia Oyj ovat neuvotelleet Finavia Oyj:n hyväksi tulevasta oikeudesta sijoittaa patopenger kaupan kohteen alueelle hulevesien ohjaamiseksi.

Myyjän omistukseen jäävään kantakiinteistöön 858-411-2-329 (10,2 ha määräala) on tarkoitus perustaa kiviainesten ottamisalue. Ostaja hyväksyy sen, että kiviainesten ottaminen voi edellyttää ajo- ja kulkuyhteyttä kaupan kohteen tai muiden ostajan lainvoimaisen FOCUS-alueen osayleiskaavan alueella omistamien kiinteistöjen kautta kantakiinteistölle. Ostaja sitoutuu myötävaikuttamaan tarvittavien tieoikeuksien perustamiseen kiviainesten ottotoiminnalle tarkoituksenmukaisella tavalla (erityisesti myös ottamisalueelta lännen suuntaan, mikäli tieoikeus idän suuntaan on estynyt) sekä luovuttaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin kiviainesten ottotoimintaa harjoittavalle taholle oikeuden korvauksetta käyttää kaupan kohteessa sijaitsevia teitä ottotoiminnassa ja kiviainesten kuljetukseen.

### 5. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kaupan kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän kaupanvahvistusmaksun.  
Ostaja vastaa saantonsa lainhuudatuskuluista.  
Ostaja vastaa kaupan kohteena olevan määräalan lohkomisesta aiheutuvista kustannuksista.

Vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtymisen

## 6. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on käynyt kaupan kohteena olevalla määräalalla. Ostaja on ennen kaupantekoa huolellisesti tarkastanut määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on huolellisesti verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

Ostaja vastaa kustannuksellaan rakennushankkeensa suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän rakentamiskelpoisuudesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista kaikilta osin.

## 7. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisterin ote
4. Kaavakartat ja -määräykset
5. Maanvuokrasopimus, Finavia Oyj, 19.4.1973
6. Käyttöoikeussopimus, Finavia Oyj, 17.1.1975
7. Helsinki-Vantaan lentoasema, Maankaatopaikka 8, suotovesien hallintajärjestelmä, yleissuunnitelma, raportti, Finavia Oyj, 21.4.2017
8. Esisopimus kiviainesten otto-oikeudesta sekä siihen sisältyvä luonnos lopullisesta otto-oikeussopimuksesta, Morenia Oy, 9.1.2012 ja jatkosopimus, Morenia Oy, 3.1.2014 ja muutossopimus, Morenia Oy, 5.10.2018 ja suostumus lupien hakemiseen, 1.12.2014
9. Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus, tieto ympäristölupahakemuksen vireillöolosta, Morenia Oy, 5.3.2018.

## 8. Rakennukset

Kaupan kohteena olevalla alueella ei sijaitse rakennuksia.

## 9. Irtaimisto

Tähän kauppaan ei sisälly mitään irtainta omaisuutta, eikä sellaisen omaisuuden myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

## 10. Puusto

Myyjä pidättää kaupan kohteeseen metsänhakkuuoikeuden, jonka perusteella myyjällä on oikeus poistaa puusto kustannuksellaan kaupan kohteesta 31.12.2022 mennessä. Edellisestä poiketen myyjä sitoutuu kuitenkin poistamaan puuston tarvittaessa viimeistään kuuden (6) kuukauden sisällä kirjallisen pyynnön saatuaan Tuusulan kunnan erikseen osoittamilta alueilta, jos Tuusulan kunnan tarve esirakentamiseen tai asemakaavan toteuttamiseen sitä edellyttää. Metsän hakkuu suoritetaan ns. päätehakkuuna, jonka yhteydessä kantoja ei poisteta. Ellei puustoa ole 31.12.2022 mennessä tai erikseen sovituilta alueilta kuuden (6) kuukauden kuluttua kirjallisesta pyynnöstä kaadettu ja viety pois kaupan kohteesta, siirtyy se ostajan omistukseen korvauksetta. Ostajalla tai myyjällä ei ole oikeutta esittää muita vaatimuksia tämän kohdan perusteella.

Myyjä ilmoittaa ostajalle metsänhakkuutöiden suorittamisesta viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen hakkuutöiden aloittamista. Myyjällä on oikeus varastoida puutavaraa korvauksetta erikseen sovittavissa paikoissa kaupan kohteella ennen sen viemistä pois kaupan kohteelta. Myyjällä on oikeus korvauksetta käyttää kaupan kohteessa sijaitsevia teitä puutavaran kuljetukseen ja metsänhakkuiden suorittamiseen.

Myyjällä on oikeus kirjata tämän kohdan mukainen oikeutensa kaupan kohteeseen kohdistuvana maakaaren (540/1995) 14 luvun 1 §:n 1 momentin

mukaisena erityisenä oikeutena (metsänhakkuuoikeus) lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin enintään 31.12.2022 saakka. Mikäli ostaja luovuttaa kaupan kohteen omistus- tai hallintaoikeuden kolmannelle ennen 31.12.2022, ostaja on velvollinen pitämään tämän kohdan mukaisen myyjän oikeuden voimassa myös uuteen omistajaan ja/tai maanvuokraoikeuden haltijaan nähden. Myyjä on velvollinen viipymättä poistamaan merkinnän metsänhakkuuoikeudesta lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä kaupan kohteen osalta, kun hakkuuoikeuden määräaika on umpeutunut.

Ostaja valtuuttaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin myyjän tekemään ja allekirjoittamaan metsänkäyttöilmoituksen metsäkeskukselle ja hakemaan metsänhakkuutöiden edellyttämät viranomaisluvut ja mahdollisiin olemassa oleviin lupiin mahdollisesti tarvittavat määräajan pidennykset tai muutokset, mukaan lukien maisematyöluvut.

## 11. Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti myyjä ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella kaupan kohteena oleva alue on ollut metsätalouskäytössä.

Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevan alueen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 §:ssä tai 17 §:ssä säädetyllä tavalla, lukuun ottamatta alla todettua kaupan kohteella sijaitsevien ojien pilaantuneisuutta Finavia Oyj:n naapurikiinteistöllä harjoittaman toiminnan seurauksena. Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevalla alueella olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumisen. Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevalla alueella olisi jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Kiinteistön läpi etelä-pohjoissuunnassa kulkeva oja sekä siihen laskeva sivuoja ovat pilaantuneita Finavia Oyj:n naapurikiinteistöllä harjoittaman toiminnan seurauksena. Finavia Oyj on laatinut yleissuunnitelman Helsinki-Vantaan lentoaseman Maankaatopaikka 8:n suotovesien käsittelyjärjestelmästä, jolla voidaan vähentää maankaatopaikalta ojiin suotautuvan veden korkeasta rautapitoisuudesta johtuvia haittoja. Ostaja on huolellisesti perehtynyt yleissuunnitelmaa koskevaan raporttiin. Myyjä ei vastaa miltään osin tässä tarkoitettua pilaantuneisuuden puhdistamisesta tai siitä aiheutuvista kustannuksista.

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia puhdistamisvelvollisuudesta ympäristönsuojelulain mukaisesti.

Ostaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että kaupan kohteen maaperä tai pohjavesi ei pilaannu.

## Liitteet

**Liite 1** Määräalan kartta

**Liite 2** Panttioikeuden haltijan (Morenia Oy) ilmoitus

*[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]*

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi (1) ostajalle, yksi (1) myyjälle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle

Tuusulassa xx. päivänä xxxxkuuta 2018

Monica Elander-Heino

Tuusulan kunta

xxx  
xxx

xxx  
xxx

Kaupanvahvistajana todistan, että Monica Elander-Heino myyjänä sekä xxx xxx ja xxx xxx Tuusulan kunnan puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainittu.

xxx  
xxx  
xxx