

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

### SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)  
Tonttiyksikkö  
PL 49  
02070 ESPOON KAUPUNKI  
Päätös: Kaupunginhallitus [xx.xx.2021 § xx]

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

sekä

Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotitilat (y-tunnus: 2951821-7)  
c/o Braleva Kiinteistöpalvelut Oy  
Heikkiläntie 7  
00210 HELSINKI

Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotitilat omistaa Kiinteistö Oy Kielas-nimisen yhtiön. Kiinteistö Oy Kielas omistaa Sopimusalueen kiinteistön 49-12-5-1. Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotitilojen on tarkoitus myydä tämän maankäyttösopimuksen tultua voimaan Kiinteistö Oy Kielaksen koko osakekanta YIT Suomi Oy:lle omaan, perustettavan yhtiön tai osoittamansa sijoittajan lukuun.

Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotitilat, jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja", vastaa täysimääräisesti tämän maankäyttösopimuksen velvoitteista.

### ASEMAKAAVA-ALUE

Tapiolan keskus, valtuuston 8.6.2020 hyväksymä asemakaavan muutos, kuulutettu voimaan tulleeksi 19.8.2020, alue 210431, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

### SOPIMUSALUE

Sopimuksen kohde on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle. Sopimusalue ei ole yhteneväinen Asemakaava-alueen kanssa.

Sopimusalue käsittää Kiinteistö Oy Kielaksen Asemakaava-alueella omistaman kiinteistön 49-12-5-1, pinta-ala 4 221 m<sup>2</sup>.

Sopimusalueen Asemakaavan kaavamerkinnt:

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1), johon saa rakentaa myös palvelutiloja ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja ja jonka rakennusoikeus on 3 270 + 5 580 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 8 850 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi

Maanomistajan osuus kl-kaavamerkinnän rakennusoikeudesta (yhteensä 4 840 k-m<sup>2</sup>) on 836 k-m<sup>2</sup>.

Sopimusalueen kiinteistöstä on 602 m<sup>2</sup> osoitettu Asemakaavassa katualueeksi.

Kaupunki on päättänyt 24.2.2021 § 65 tehdyllä viranhaltijapäätöksellä ostaa Sopimusalueen kiinteistöstä 49-12-5-1 noin 873 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan, joka sisältää katualueen sekä tontinosan koskien kl-rakennusala. Vastaavasti Kiinteistö Oy Kielas on päättänyt em. määräalan myymisestä Kaupungille.

Ennen 19.8.2020 voimaan tullutta asemakaavamuutosta Sopimusalueella voimassa olleessa asemakaavassa Kiinteistö Oy Kielaksen kiinteistö oli liikerakennusten (AL) tontti, jonka rakennusoikeus oli 6 036 k-m<sup>2</sup>. Tontilla sijainnut rakennus on purettu pois.

## **SOPIMUKSEN SISÄLTÖ**

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta Asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin.

### **1. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO**

#### Kadut ja muut yleiset alueet

Asemakaavassa osoitettujen Sopimusaluetta palvelevien yleisten alueiden kuten katujen ja puistojen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Kaupunki. Kaupunki vastaa kustannuksellaan yleisten alueiden kunnossapidosta sen jälkeen, kun alueet on rakennettu.

#### Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Sopimusalueelta peritään normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

### **2. MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN SOPIMUSKORVAUS**

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille 5 628 000 euroa, jäljempänä sopimuskorvaus.

Sopimuskorvaus ei ole vastiketta liiketoiminnan muodossa tapahtuvasta palvelun myynnistä arvonlisäverolain 1 §:n tarkoittamalla tavalla, joten siitä ei suoriteta arvonlisävero.

Korvauksen suuruus on määritelty vuoden 2021 tammikuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2015=100) mukaisesti. Indeksien alentumista ei oteta huomioon.

### 3. SOPIMUSKORVAUKSEN MAKSAMINEN

Maanomistaja suorittaa Sopimuskorvauksen Kaupungille laskun mukaan viimeistään yhden (1) kuukauden kuluttua siitä, kun Maanomistaja luovuttaa Sopimusalueella sijaitsevia kiinteistöjä, määräaloja, määräosia tai osakkeita vastikkeellisesti kolmannelle osapuolelle. Sopimuskorvaus suoritetaan Kaupungin lähettämän laskun mukaan kuitenkin viimeistään viiden (5) vuoden kuluttua siitä, kun kaupunginhallituksen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on tullut voimaan.

### 4. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee Maanomistajaa sitovaksi, kun se on allekirjoitettu ja Kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun se on allekirjoitettu ja lainvoimaisesti hyväksytty Kaupungin asianomaisessa luottamuselimessä.

### 5. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä viidenkymmentuhannen (50 000) euron suuruisen sopimussakon.

### 6. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun sopimuskorvaus on kohtien 2. ja 3. mukaisesti kokonaan maksettu.

### 7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvottelemalla. Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## LIITTEET

Liite 1. Kartta, Sopimusalue

Asianumero: 1916/10.00.02/2021  
Tapiolan keskus, 210431, 2020-24

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi Kaupungille ja yksi Maanomistajalle.

## **PÄIVÄYS**

Espoossa                      päivänä                      kuuta 2021

## **ALLEKIRJOITUKSET**

Espoon kaupunki

Kiinteistö Oy Espoon Koulu- ja päiväkotitilat

LIITEKARTTA 1  
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS .2021  
 Tapiolan keskus, alue 210431  
 2020-24

Espoon kaupunki /  
 Kiinteistö Oy Espoon Koulu-ja päiväkotitilat

