

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

### SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)  
Tonttiyksikkö  
PL 49  
02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

Kiinteistö Oy Espoon Niittyportti 6 (y-tunnus: 2181121-6)  
c/o Skanska CDF Oy  
PL 114  
00101 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

### ASEMAKAAVA-ALUE

Niittysillankorva (alue 212219), ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi: Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti sijaitsee osoitteessa Niittyportti 6, Espoo.

jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

### SOPIMUSALUE

Sopimuksen kohde on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-15-52-7 sekä osan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 49-15-9901-0.

Sopimusalueen kaavamerkinnot:

- asuinkerrostalojen korttelialue (AK), rakennusoikeus yhteensä 26 000 k-m<sup>2</sup>
- autopaikkojen korttelialue (LPA-1)
- katu

Voimassa olevassa "Niittymaa, muutos" -nimisessä asemakaavassa (alue 212214) sopimusalue on osoitettu toimistorakennusten tontiksi (KT) ja kaduksi.

Tontti 49-15-52-7 on rakentamaton.

## 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 sekä alueen luovuttamisesta.

## SOPIMUSEHDOT

### 1. ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

#### 1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

- a) Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 617 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan tontista 49-15-52-7. Määräala on Asemakaavan mukaista katua. Määräala on rajattu liitekartalle 2. Maanomistajan luovuttaman alueen arvo on 39 500 euroa.
- b) Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle noin 4 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-15-9901-0. Määräala on Asemakaavan mukaista asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Kaupungin luovuttaman alueen arvo on 8 600 euroa.

Määräalat on rajattu liitekartalle 2.

#### 1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutus tapahtuu vastikkeetta. Luovutettavien alueiden arvojen erotus on 30 900 euroa, mikä on otettu huomioon sopimuskohdan 3 mukaista sopimuskorvausta määritettäessä.

#### 1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräalat luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

#### 1.4. VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräaloista maksettavista veroista ja maksuista omistus- ja hallinta-ajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

#### 1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Osapuolet vastaavat ennen luovutusta tapahtuneesta luovuttamiensa määräalojen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista. Sopimusosapuolten tiedossa ei ole, että määräalat olisivat niillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

#### 1.6. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen määräalojen vaihtokirjan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

Esisopimus on kuitenkin voimassa maakaaren (12.4.1995/540) 2 luvun 7 §:n mukaisesti viisi vuotta

Määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Osapuolille lopullisen vaihtokirjan allekirjoituksin.

## 2. 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.

### Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistaja sopii tarvittaessa Sopimusalueella johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kaupunki ei osallistu siirtokustannuksiin.

## 3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille 8 167 000 euroa ja luovuttamalla Kaupungille kohdan 1.1. mukaisen määräalan.

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

Korvauksen suuruus on määritelty vuoden 2021 maaliskuun (rakennuskustannusindeksi, helmikuu 2021 pisteluku 105,3) hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2015=100) mukaisesti.

## 4. SOPIMUSKORVAUKSEN MAKSAMINEN

Sopimuskorvauksen ensimmäinen erä on 2 722 000 euroa ja Maanomistaja suorittaa sen Kaupungille laskun mukaan viimeistään 1 kuukauden kuluttua siitä, kun Sopimusalueen ensimmäiselle rakennushankkeelle myönnetty rakennuslupa on tullut voimaan. Sopimuskorvauksen ensimmäinen erä maksetaan kuitenkin viimeistään 1 vuoden kuluttua siitä, kun asemakaava on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen toinen erä on 2 722 000 euroa ja Maanomistaja suorittaa sen Kaupungille laskun mukaan 1 vuoden kuluttua sopimuskorvauksen ensimmäisen erän maksamisesta.

Sopimuskorvauksen kolmas erä on 2 723 000 euroa ja Maanomistaja suorittaa sen Kaupungille laskun mukaan 1 vuoden kuluttua sopimuskorvauksen toisen erän maksamisesta.

## 5. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen ja muiden sopimusvelvoitteiden täyttämisen vakuudeksi kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa sopimuskorvauksen määrä (9 800 000 euroa). Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

Valtion tukeman vuokra-asuntotuotantovelvoitteen vakuuden suuruus on vähintään 2 740 000 euroa ja se sisältyy kokonaisvakuuteen. Valtion tukeman vuokra-asuntotuotantovelvoitteen toteuttamiseksi luovutettu vakuus palautetaan, kun valtion tukemalle vuokra-asuntohankkeelle on myönnetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) osapäätös, rakennusala on luovutettu ARA-toimijalle ja rakentaminen on aloitettu.

Kaupunki palauttaa maanomistajan pyynnöstä sopimusvakuutta takaisin sitä mukaa kun maanomistaja on suorittanut Sopimuskorvauksen maksueriä kaupungille. Kaupunki antaa maanomistajan pyynnöstä viivytyksettä suostumuksen vakuuden vapauttamiseen myytävän kiinteistön tai määräalan osalta edellyttäen, että kaupungille jäävä vakuus kattaa maksamatta olevan korvaussumman 1,2 -kertaisesti.

Vakuuden tulee kuitenkin koko ajan vastata 1,2 kertaisesti täyttämättä olevien ehtojen yhteenlaskettua arvoa.

Kaupunki palauttaa kaikki vakuudet, kun sopimus on päättynyt tai sopimus raukeaa.

## 6. VALTION TUKEMA VUOKRA-ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat sopineet Sopimusalueella sijaitsevan hankkeen toteuttamisesta valtion tukemaan asuntotuotantoon. Hankkeen suunniteltu sijainti on merkitty liitekartalle 3. Hankkeen sijainti, tontin koko ja muoto voivat vaihdella.

Maanomistaja sitoutuu siihen, että alueen rakennusoikeudesta 6 000 k-m<sup>2</sup> toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona tai asumisoikeustuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymälle taholle.

Mahdollisissa tonttien tai tontinosien luovutuksissa hintana käytetään valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa tonttien enimmäishintaa.

## 7. MUUT SOPIMUSEHDOT

Sopimusalueelle toteuttavien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 55 neliometriä ellei Kaupungin (tonttiyksikön) kanssa toisin sovita. Tarkastelu tapahtuu koko Sopimusalueen osalta, ei hanke- tai tonttikohtaisesti. Maanomistaja on velvollinen esittämään Kaupungille (tonttiyksikölle) kunkin hankkeen rakennuslupavaiheessa päivitetyn selvityksen Sopimusalueelle toteuttavien asuntojen keski-pinta-aloista.

## 8. SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista Sopimusalueella luovutettavien kiinteistöjen, määräalojen, määräosien osalta tai niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, kunnes Maanomistaja on todistettavasti kirjallisesti osoittanut

Kaupungille, että vastuu velvoitteista on siirtynyt luovutuksensaajalle ja Kaupunki on kirjallisesti hyväksynyt velvoitteiden siirron.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa.

## 9. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 8. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä 50 000 euron suuruisen sopimussakon.

## 10. 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.

Mikäli Asemakaava ei tule lainvoimaiseksi, sopimus raukeaa.

Mikäli Asemakaava tulee lainvoimaiseksi oleellisesti toisen sisältöisenä tai muutettuna, Sopimusosapuolet sitoutuvat viipymättä neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta.

Sopimuksen rautessa Sopimusosapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

## 11. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun kohdan 1. mukainen lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu, Maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohtien 3. ja 4. mukaisesti, kohdan 6. mukainen velvoite on täytetty ja kun kohdan 7. mukainen velvoite on toteutettu.

## 12. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

## LIITTEET

- |          |   |
|----------|---|
| Liite 1  | Kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta                                    |
| Liite 2  | Kartta luovutettavista alueista   |
| -Liite 3 | Kartta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tulevasta alueesta, ohjeellinen |



Asianumero: 4069/10.02.03/2017  
Niittysillankorva, 212219, 2021-7

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

## **PÄIVÄYS**

Espoossa 16.4.2021

## **ALLEKIRJOITUKSET**

### **Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla**

**Hilkka Julkunen**  
tonttipäällikkö

### **Kiinteistö Oy Espoon Niittyportti 6**

**Martin Kron**

**Tiina Koivu**

## **KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Kaupanvahvistajana todistan, että Hilkka Julkunen, Martin Kron ja Tiina Koivu ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 ja 7 §:ssä säädetyllä tavalla.

**Paikka ja aika edellä mainitut**

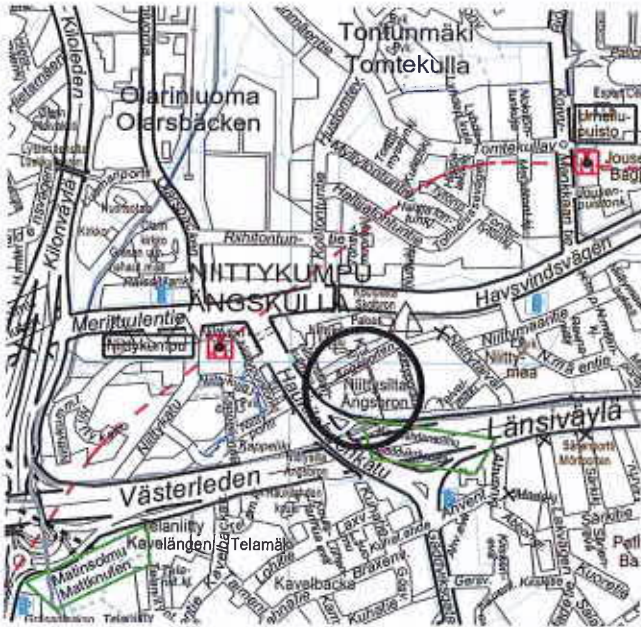
**Juho Toijanaho**  
kiinteistöinsinööri, 0497/15

## VALTAKIRJA

Valtuutan maankäyttöasiantuntijan, maankäyttöinsinöörin, kiinteistölakimiehen tai tonttipäällikön kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

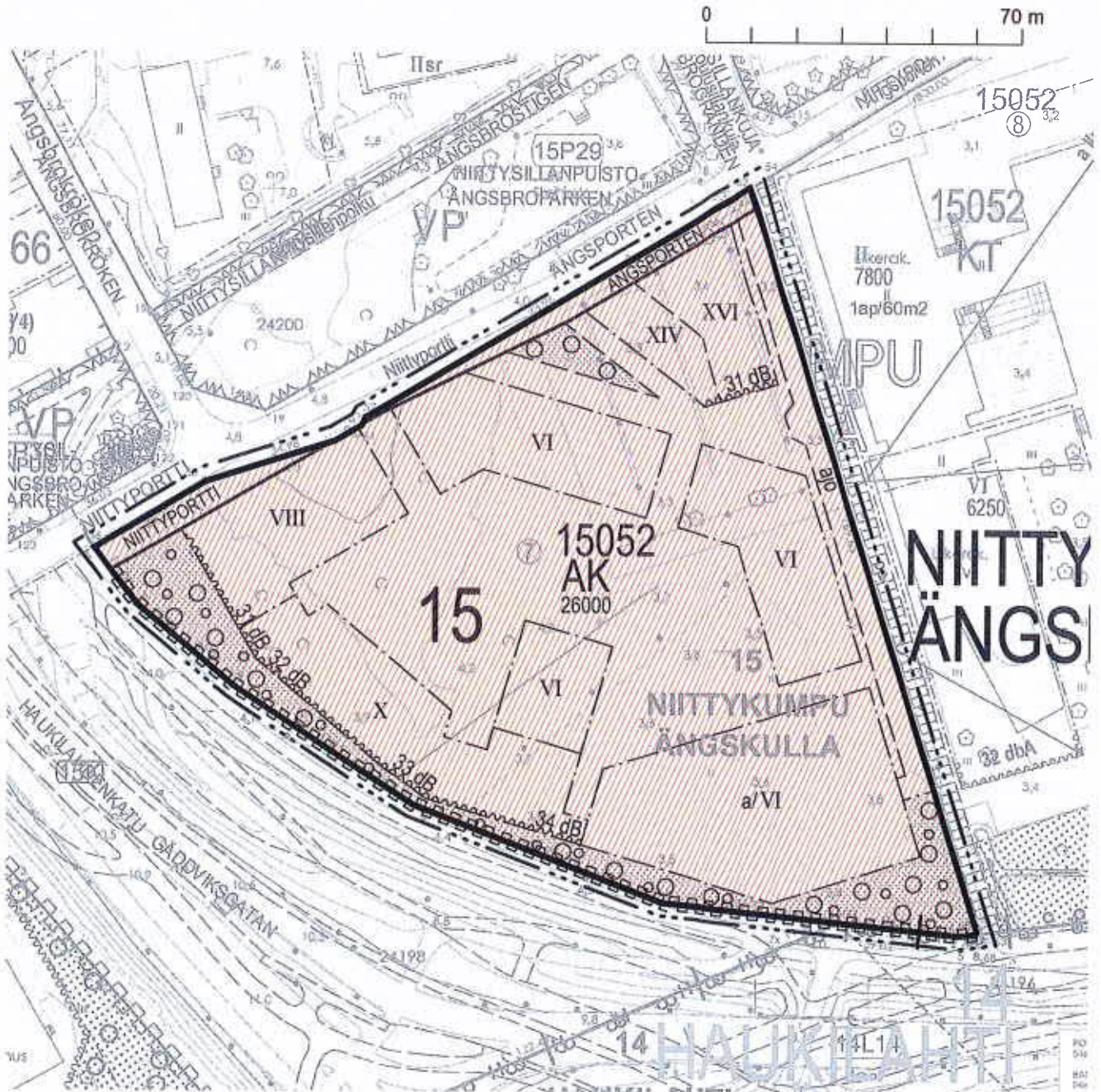
Espoossa 14.-4.2021

Olli Isotalo  
teknisen toimen johtaja

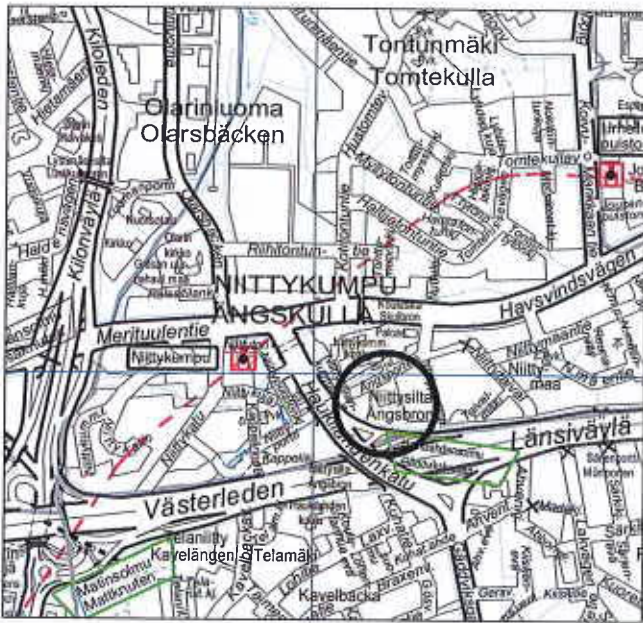


LIITEKARTTA 1  
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA 16.4.2021  
 Niittysillankorva, alue 212219  
 2021-7

Espoon kaupunki /  
 Kiinteistö Oy Espoon Niittyportti 6







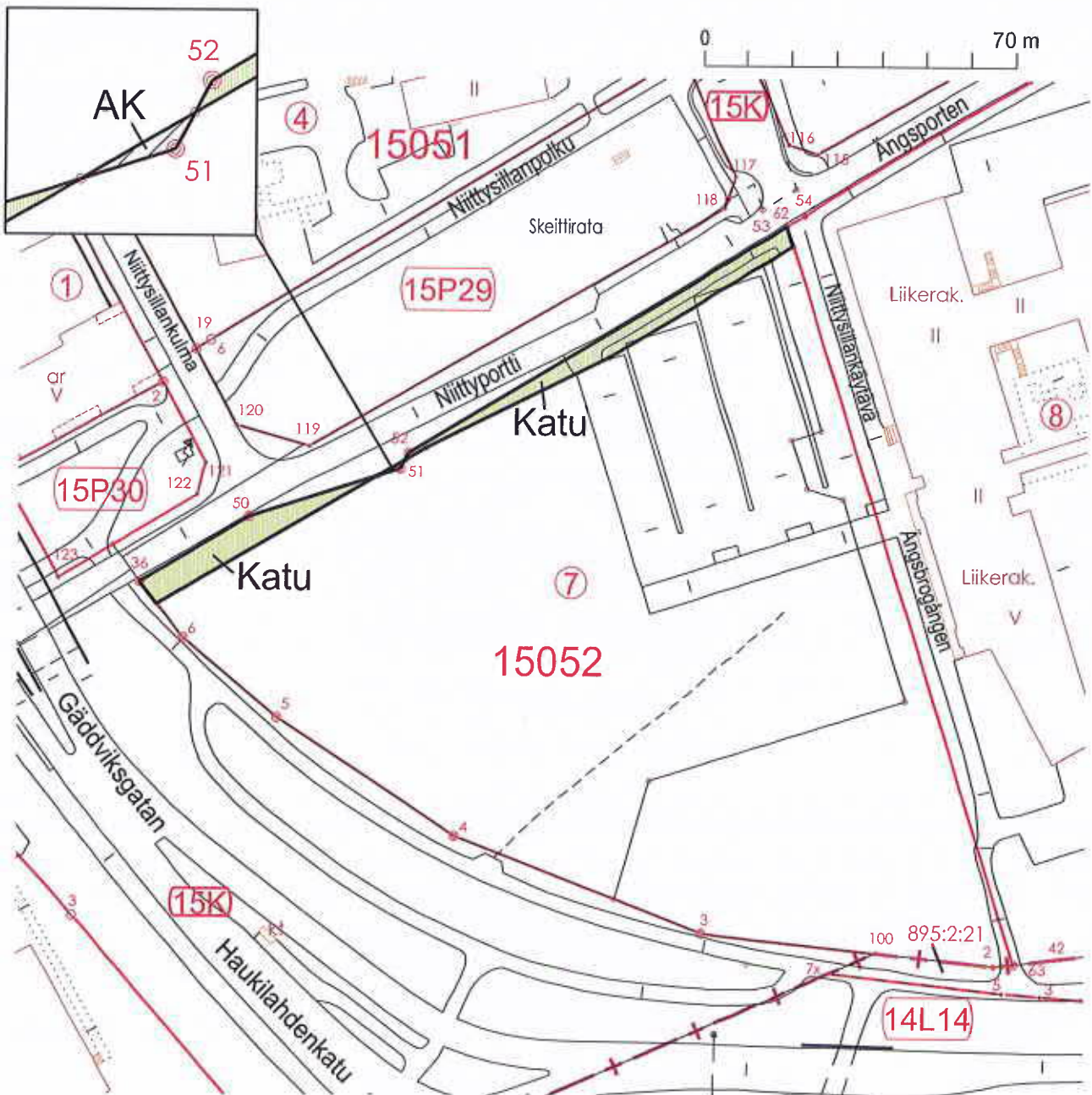


LIITEKARTTA 2

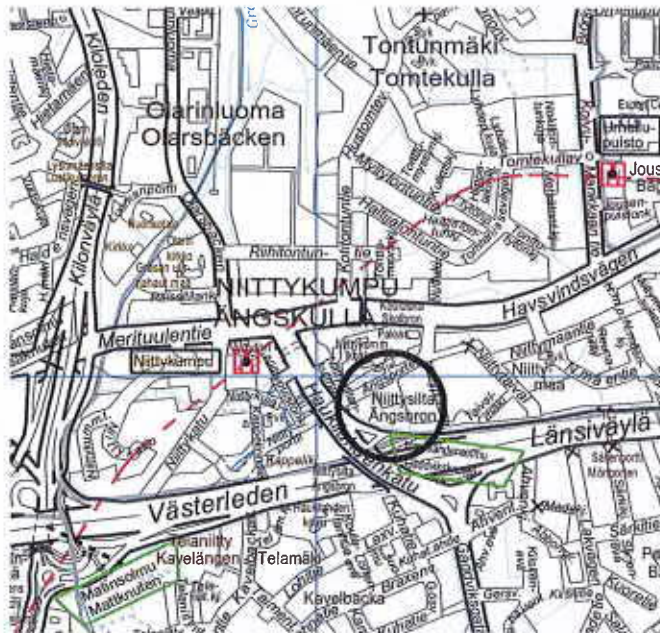
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA  
Niittysillankorva, alue 212219  
2021-7

Espoon kaupunki /  
Kiinteistö Oy Espoon Niittypoortti 6

-  kaupungille luovutettavat alueet ( Katu )
-  kaupunki luovuttaa ( AK )







### LIITEKARTTA 3

Niittysillankorva, alue 212219

Espoon kaupunki /  
Kiinteistö Oy Espoon Niittyportti 6



Valtion tukema asuntotuotanto  
(ohjeellinen)

