

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

### SOPIMUSOSAPUOLET

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

jäljempänä tässä sopimuksessa "**Kaupunki**"

Ultivista Oy (y-tunnus: 1643649-0)  
Ukonvaaja 2 B  
02130 Espoo

jäljempänä tässä sopimuksessa "**Maanomistaja**"

Jäljempänä "Kaupunki" ja "Maanomistaja" yhdessä "Sopimusosapuolet".

### ASEMAKAAVA-ALUE

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 14.3.2018 kaupunginhallitukselle Pohjankulman (alue 213103) asemakaavanmuutosehdotuksen. Kaavamutoksen kohteena oleva tontti sijaitsee osoitteessa Ukonvaaja 2, Espoo.

Asemakaavanmuutos 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 nro 49-16-80-1.

Sopimusalueen kaavamerkinnot:  
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK), jonka rakennusoikeus on yhteensä 3500 k-m<sup>2</sup>.

Voimassa olevassa asemakaavassa (alue 213100) sopimusalue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jonka rakennusoikeus on 1980 k-m<sup>2</sup>.

### 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.

## SOPIMUSEHDOT

### 1. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

#### Kadut ja muut yleiset alueet

Asemakaavassa osoitettujen Sopimusalueetta 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 muuntamon, johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista muuntamon, johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kaupunki ei osallistu siirtokustannuksiin.

### 2. SOPIMUSKORVAUS JA SEN MAKSAMINEN

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille 1 264 900 euroa.

Sopimuskorvaus 1 264 900 euroa maksetaan Kaupungille (Espoon kaupunki, IBAN: FI07 8000 1600 2507 66, BIC: DABAFIHH) kokonaisuudessaan viimeistään tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

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

Mikäli tämä sopimus raukeaa kohdan 7. mukaisesti, palauttaa Kaupunki Maanomistajan suorittaman sopimuskorvauksen Maanomistajalle ilman aiheetonta viivästystä sen jälkeen, kun sopimuksen raukeaminen on Kaupungin toimesta erikseen todettu. Palautettavalle sopimuskorvaukselle ei suoriteta minkään lajista korkoa, eikä Maanomistajalla ole oikeutta myöskään mihinkään muuhun korvaukseen.

### 3. VAKUUS

Vakuutta ei edellytetä, koska sopimuskorvaus vahvistetaan kokonaisuudessaan suoritetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

#### 4. SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista Sopimusalueella luovutettavien kiinteistöjen, määräalojen, määräosien 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.

#### 5. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 4. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa Kaupungille.

#### 6. RAKENTAMISVELVOLLISUUS

Sopimusalueen rakennusoikeudesta 90 % on oltava toteutettuna (6) kuuden vuoden kuluessa siitä, kun Asemakaava on saanut lainvoiman, siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennukset käyttöönottetuiksi.

Mikäli Maanomistaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kaupungille sopimussakkona enintään 250 000 euroa.

Kaupunki voi perustellusta syystä Maanomistajan kirjallisesta pyynnöstä pidentää rakentamisvelvoitteen määräaikaa kohtuullisesti. Perusteltu syy voi olla esimerkiksi, jos yleinen talous- ja suhdannetilanne on niin heikko, ettei rakentamisen edellytyksiä ole. Pynnön tulee sisältää kattavat perustelut ja selvitykset asiantuntijalausuntoineen.

#### 7. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVIUUS 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 voimaan, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen raukeaminen edellyttää, että Asemakaavan voimaantulemattomuutta koskeva päätös tai muu ratkaisu on lainvoimainen tai muutoin siihen rinnastuvalla tavalla lopullinen.

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

Sopimuksen rautessa Sopimusosapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista. Sopimuskorvauksen palauttamisesta on sovittu kohdassa 2.

#### 8. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun Maanomistaja on täyttänyt kohdan 6. rakentamisvelvollisuuden.

#### 9. 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

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi Kaupungille ja yksi Maanomistajalle.

#### PÄIVÄYS

Espoossa 17. päivänä KESÄ kuuta 2021

#### ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Jouni Lindberg  
maankäyttöasiantuntija

Ultivista Oy:n puolesta valtakirjalla


Markku Halme

Asianumero: 4853/10.02.03/2014  
Pohjankulma, 213103, 2021-12

## VALTAKIRJA

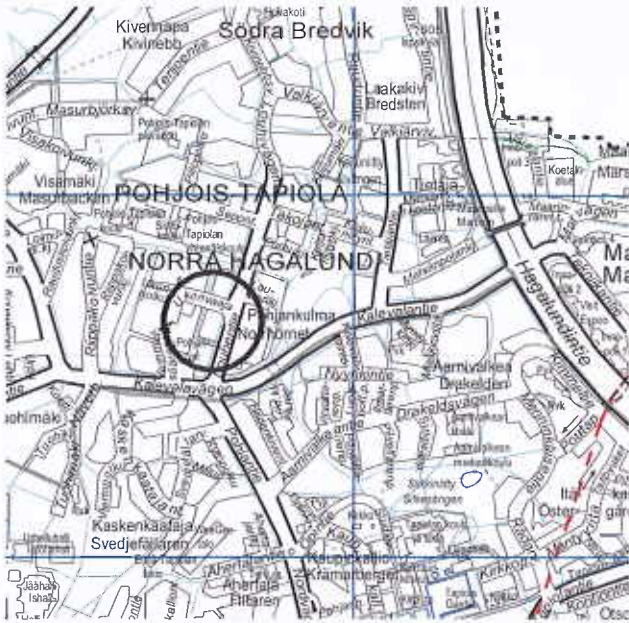
Valtuutan maankäyttöasiantuntija Jouni Lindbergin allekirjoittamaan tämän sopimuksen.

Espooissa 17.päivänä *Kiv* kuuta 2021



Olli Isotalo  
teknisen toimen johtaja



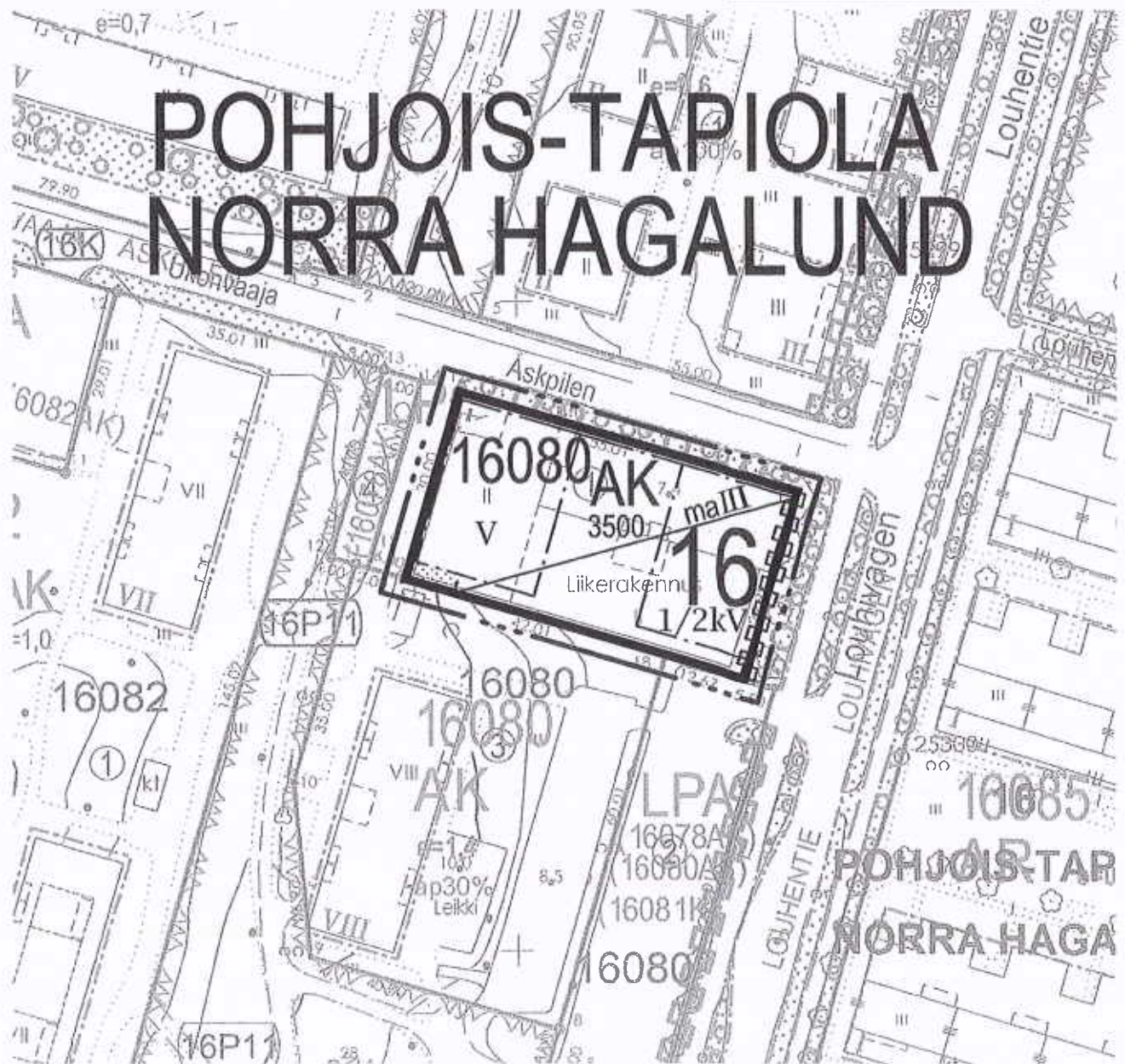


LIITEKARTTA 1  
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS 2021  
 Pohjankulma, alue 213103  
 2021-12

Espoon kaupunki /  
 Ultivista Oy

 sopimusalue

0 50 m



# POHJOIS-TAPIOLA NORRA HAGALUND

POHJOIS-TAR  
 NORRA HAGA

