

## KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

### MYYJÄ

Espoon kaupunki y-tunnus: 0101263-6  
Postiosoite: Tonttiyksikkö, PL 49, 02070 ESPOON KAUPUNKI  
Puhelin: (09) 81 621  
Päätös: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 42, [lainvoimainen]

### OSTAJA

Skanska Talonrakennus Oy (y-tunnus: 1772433-9) perustettavien yhtiöiden lukuun.

PL 114  
00101 HELSINKI

### ESISOPIMUKSEN KOHDE

- 1) Tontti 49-31-124-7 (jäljempänä **Alue A**). Tontin 49-31-124-7 rakennusoikeus on 7 500 k-m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen käyttötarkoituserkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue.
- 2) Noin 1 073 neliömetrin suuruinen määräala kiinteistöstä 49-31-125-6 (jäljempänä **Alue B**). Määräala muodostaa [pvm] hyväksytyn tonttijaon mukaisen tontin 49-31-125-xx. Tontin 49-31-125-xx rakennusoikeus on 5 400 k-m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen käyttötarkoituserkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue.
- 3) Noin 186 neliömetrin suuruinen määräala kiinteistöstä 49-31-9901-0 ja noin 2 518 neliömetrin suuruinen määräala kiinteistöstä 49-31-9908-13 (jäljempänä **Alue C**). Määräalat muodostavat [pvm] hyväksytyn tonttijaon mukaisen tontin 49-31-125-yy. Tontin 49-31-125-yy rakennusoikeus on 3 500 k-m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen käyttötarkoituserkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue.

Esisopimuksen kohteiden Alue B ja Alue C pinta-alat ja kiinteistötunnukset tarkentuvat myöhemmin tonttijaon, tontinmuodostuksen ja esisopimuksen kohdan 13 kaavamuutoksen käsittelyn myötä.

Esisopimuksen kohteet on osoitettu liitteenä olevilla kartoilla 1-3.

### KAUPPAHINTA

Esisopimuksen kohteiden kauppahinnat ovat:

- 1) Alue A:n osalta 4 987 500 euroa. Kauppahinta perustuu rakennusoikeuden yksikköhintaan 665 euroa / kerrosneliometri.

- 2) Alue B:n osalta 3 726 000 euroa. Kauppahinta perustuu rakennusoikeuden yksikköhintaan 690 euroa / kerrosneliömetri.
- 3) Alue C:n osalta 2 555 000 euroa. Kauppahinta perustuu rakennusoikeuden yksikköhintaan 730 euroa / kerrosneliömetri.

Alueen A kauppahinnassa on huomioitu kohdan 14 toisen kappaleen mukainen ostajan maksettavaksi tuleva korvaus tontin 31124/9 määräosasta. Määräosuuden laskennallinen osuus on noin 43 000 euroa.

Esisopimuskohteiden kauppahinnat on sidottu vuoden 2021 huhtikuun elinkustannusindeksiin. Lopullisen kiinteistökaupan kauppahintaa tarkistetaan viimeisimmän julkaistun elinkustannusindeksin pisteluvun muutoksen mukaisesti. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, mikäli indeksin pisteluku pienenee.

## LISÄKAUPPAHINTA

Mikäli esisopimuksen kohteen käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa lopullisesta kiinteistökaupasta, ostaja maksaa myyjälle uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa.

Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista myyjälle viipymättä.

## ESISOPIMUKSEN MUUT EHDOT

### 1. Lopullisten kiinteistökauppojen ajankohta

Alueen A osalta lopullinen kiinteistökauppa tehdään viimeistään 15.12.2021 edellyttäen, että kohdan 13 mukainen asemakaavan muutos on lainvoimaistunut.

Alueen B osalta lopullinen kiinteistökauppa tehdään viimeistään 15.12.2022 edellyttäen, että kohdan 13 mukainen asemakaavan muutos on lainvoimaistunut 15.12.2021 mennessä.

Alueen C osalta lopullinen kiinteistökauppa tehdään viimeistään 15.12.2023 edellyttäen, että kohdan 13 mukainen asemakaavan muutos on lainvoimaistunut 15.12.2021 mennessä.

Mikäli kohdan 13 mukainen asemakaavan muutos ei ole lainvoimainen 15.12.2021 mennessä, Alueen A kauppa tehdään viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuuotos on lainvoimaistunut. Alueen B kauppa tehdään tällöin viimeistään yhden (1) vuoden kuluessa Aluetta A koskevasta kaupasta ja Alueen C kauppa viimeistään yhden (1) vuoden kuluessa Aluetta B koskevasta kaupasta.



## 2. Kauppahinnan maksaminen

Ostaja suorittaa kauppahinnan kokonaisuudessaan viimeistään kohdekohtaisen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Espoon kaupungin tilille:  
IBAN: FI52 8000 1870 6520 06, BIC: DABAFIHH.

## 3. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kuhunkin kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

## 4. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Esisopimuksen kohteisiin ei kohdistu kiinnityksiä tai panttioikeuksia.

## 5. Rasitteet tai vastaavat

Esisopimuksen kohteeseen kohdistuvat [esisopimuksen allekirjoituksen pvm] päivätyltä kiinteistörekisteriotteelta ilmenevät rasitteet.

## 6. Verot ja maksut

Osapuolet vastaavat kaupan kohteesta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan. Tästä poiketen myyjä vastaa kaupantekovuoden kiinteistöverosta. Ostaja vastaa tästä lopullisesta kiinteistökaupasta maksettavasta varainsiirtoverosta.

Lopullisen kiinteistökaupan kohteen lainhuudatuskustannuksista vastaa ostaja.

## 7. Rakentamisvelvollisuus ja sopimussakko

Kunkin esisopimuskohteen rakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään 80 % kolmen (3) vuoden kuluessa ao. aluetta koskevan lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisesta valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt ne käyttöön otettaviksi.

Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20 % kaupan kohteenkauppahinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

Ostaja sitoutuu olemaan luovuttamatta tai vuokraamatta kaupan kohdetta edelleen rakentamattomana ilman kaupungin lupaa. Mikäli kaupan kohde myydään tai vuokrataan edelleen rakentamattomana ilman kaupungin lupaa, sitoutuu ostaja maksamaan kaupungille sopimussakkoa kaupan kohteen kauppahinnan suuruisen määrän.

## 8. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen.

## 9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin lainhuuto- ja rasiustodistuksiin ja kiinteistörekisterin tietoihin sekä kaupan kohdetta ja naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

#### 10. Maaperän pilaantuminen

Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohde olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Myyjä vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta kaupan kohteen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Myyjä vastaa kustannuksista ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista toimenpiteistä on erikseen sovittu Espoon kaupungin kanssa. Ostaja kuitenkin vastaa kaupan kohteen alueella ennen kaupantekoa mahdollisesti sijainneiden vähäisten roskien poisviemisestä kustannuksellaan.

#### 11. Irtaimisto ja rakennukset

Tähän kauppaan ei sisälly irtaimistoa. Kaupan kohteilla ei sijaitse rakennuksia.

#### 12. Energiakriteerit ja Design Finnoo -käsikirja

Ostaja sitoutuu toteuttamaan kaupan kohteilla toteuttavien rakennuksien osalta liitteen mukaisen energiakriteeristön ehtoja siten, että pakollisten kriteerien lisäksi vapaaehtoisia kriteerejä toteutetaan vähintään 12 pisteen edestä. Ostaja on velvollinen viimeistään ennen rakennuksien käyttöönotto tarkastusta esittämään kaupungille (tonttiyksikölle) luotettavan selvityksen energiakriteerien toteuttamisesta.

Ostaja on tietoinen, että Finnoon alueelle on laadittu Design Finnoo -käsikirja. Käsikirja sisältää kaupunkikuvan ja ympäristörakentamisen kannalta keskeiset designpaikat ja niiden verkostot. Käsikirja määrittää periaatteet ja ohjeistuksen design-teemoille ja niiden toteuttamiselle. Design Finnoo -käsikirja on luonteeltaan suunnittelua ohjaava, ja sen vaatimukset tulee ottaa huomioon Esisopimuksen kohteiden rakentamisessa.

#### 13. Kaavamuutos korttelissa 31125

Alueiden B ja C alueella on voimassa Finnoonkallio-niminen asemakaava (kaavatunnus 442400). Kyseisessä asemakaavassa Alueiden B ja C välinen alue on osoitettu erillisellä kaavamerkinnällä kortteleiden 31124 ja 31125 pysäköintiä varten (jäljempänä **Alue D**, liitekartta 4). Voimassa olevan kaavan 442400 kaavamerkinnät eivät mahdollista pysäköintiin varatun alueen D erottamista itsenäiseksi tontiksi ilman, että tonttiin sisältyisi myös AK-rakennusoikeutta joko Alueesta B tai C.

Myyjä on tammikuussa 2021 hakenut Alueiden B ja D alueella kaavamuutosta, jolla mahdollistetaan pysäköintiin tarkoitettun alueen D erottaminen omaksi LPA-merkityksi tontiksi. Alueiden B ja C käyttötarkoitukseksi osoitetaan AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Kaavamuutos on luonteeltaan tekninen. Voimassa olevan Finnoonkallion



asemakaavan muita määräyksiä ei kaavamuutoksella ole tarkoitus muuttaa. Asemakaavan muutoksen käsittely on aloitettu Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa helmikuussa 2021. Tavoitteena on, että kaavamuutos olisi lainvoimainen loppuvuodesta 2021.

#### 14. Yhteistoiminta kortteleissa 31124 ja 31125

Alue A on osa korttelia 31124. Korttelin 31124 AK-rakennusoikeudesta 12 300 k-m<sup>2</sup> on Sato-Asunnot Oy:n omistuksessa (tontit 31124/5 ja 31124/8) ja 13 600 k-m<sup>2</sup> on Myyjän omistuksessa (Alue A ja tontti 31124/6). Tontti 31124/6 on varattu Asuntosäätiölle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Myyjä tulee myöhemmin vuokraamaan Asuntosäätiölle tontin 31124/6.

Korttelin 31124 asemakaavan mukaiset pysäköintipaikat sijoittuvat sekä tontin 31124/9 (asemakaavan mukainen käyttötarkoitusmerkintä AH) pihakannen alapuolelle, että kortteliin 31125 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Tontti 31124/9 on Sato-Asunnot Oy:n omistuksessa. Sato-Asunnot Oy myy tontin 31124/9 määräosia korttelin 31124 asuinkerrostalotonttien omistajille siten, että lopputilanteessa kunkin korttelin 31124 asuntotontin omistaja omistaa tontista 31124/9 määräosan, jonka suuruus vastaa sen korttelissa 31124 omistaman/hallitseman tontin rakennusoikeuden osuutta korttelin 31124 kokonaisrakennusoikeudesta. Myyjän Asuntosäätiölle vuokraaman tontin 31124/6 osalta tontin 31124/9 määräosan hallinnan luovutus voidaan ratkaista myös kertakorvauksena maksettava käyttöoikeuskorvauksena, jossa Asuntosäätiö maksaa Sato-Asunnot Oy:lle kertakorvauksen tontin 31124/9 määräosan käyttöoikeudesta. Mikäli tontin 31124/6 osalta asia ratkaistaan käyttöoikeuskorvauksena, sovitaan asiasta tarkemmin korttelin 31124 hankkeiden kesken laadittavassa yhteisjärjestelysopimuksessa.

Lisäksi korttelin 31124 asuinkerrostalotonttien 31124/5, 31124/6, 31124/7 ja 31124/8 yhteispihat sijoittuvat tontille 31124/9, pihakannen päälle. Korttelin 31124 pihakannen alapuolelle sijoitetaan tonttien 31124/5, 31124/7 ja 31124/8 pysäköintipaikkoja. Asuntosäätiölle varatun tontin 31124/6 kaikki pysäköintipaikat lukuun ottamatta liikuntaesteisille varattuja paikkoja sijoitetaan kortteliin 31125 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Kortteliin 31124 toteuttavan kannenalaisen pysäköintilaitoksen rakennuttaja toimii Sato-Asunnot Oy. Korttelin 31124 yhteisistä piha- ja pysäköintijärjestelyistä laaditaan erillinen yhteisjärjestelysopimus Myyjän, Ostajan, Sato-Asunnot Oy:n sekä Asuntosäätiön välillä, kun korttelin rakentamisen vaihe sitä edellyttää. Ostaja sitoutuu osaltaan edistämään korttelin 31124 rakentamisen edistymistä em. sopimuksin ja yhteistoiminnassa Myyjän, Sato-Asunnot Oy:n ja Asuntosäätiön kanssa.

Kortteliin 31125 rakennettavan pysäköintilaitoksen sijoitetaan kortteleiden 31124 ja 31125 asuinkerrostalotonttien pysäköintipaikkoja. Alustavan suunnitelman mukaan Alueen A (tontti 31124/7) asemakaavan mukaisista pysäköintipaikoista noin 42 kappaletta sijoitetaan tontin 31124/9 pihakannen alle ja noin 28 kappaletta kortteliin 31125 toteutettavaan



pysäköintilaitokseen. Alueiden B ja C kaikki asemakaavan mukaiset pysäköintipaikat sijoitetaan korttelin 31125 pysäköintilaitokseen. Lisäksi asemakaavan mukaan Alueiden B ja C piha-alueet sijoitetaan korttelin 31125 toteuttavan pysäköintilaitoksen katolle.

Kortteliin 31125 rakennettavan pysäköintilaitoksen osakkaina tulevat olemaan Ostaja, Myyjä, Sato-Asunnot Oy, Asuntosäätiö sekä Espoon Asunnot Oy. Ostaja vastaa kortteliin 31125 toteuttavan pysäköintilaitoksen suunnitteluohjauksesta. Kortteliin 31125 toteuttavan pysäköintilaitoksen autopaikkojen lukumäärä tarkentuu hankkeiden suunnittelun edetessä. Kortteliin 31125 rakennettavan pysäköintilaitoksen rakennuttamisesta, hallintamuodosta ja ym. järjestelyistä sekä korttelin 31125 tarvittavista pihajärjestelyistä sovitaan tarkemmin osapuolten välisissä rakennuttamis-, yhteisjärjestely- ja muissa tarvittavissa sopimuksissa ennen pysäköintilaitoksen ja korttelin 31125 piha-alueiden rakentamisen aloittamista.

Myyjä sitoutuu vastaamaan 12.1.2021 hyväksytytonttijaon mukaisesta tontista 31125/7 muodostettavan tulevan tontin 31125/x osuudesta pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksista em. sopimuksissa tarkemmin sovittavalla tavalla. Tontti 31125/x on esitetty Liitekartalla 6, (Hankkeiden kohteet, "Kaupungin omistukseen toistaiseksi jäävä alue"). Myyjän osallistuminen pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksiin käsitellään erikseen Espoon kaupunginhallituksessa. Asia tuodaan Espoon kaupunginhallituksen käsittelyyn, kun pysäköintilaitosinvestoinnin kustannusarvio on käytettävissä. Espoon kaupunginhallituksen lainvoimainen päätös osallistua pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksiin on edellytys Myyjän osallistumiseen pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksiin tulevan tontin 31125/x pysäköintipaikkojen osuudelta.

Ostaja sitoutuu osaltaan edistämään kortteliin 31125 rakennettavan pysäköintilaitoksen rakentamista em. sopimuksin ja yhteistoiminnassa Myyjän, Sato-Asunnot Oy:n, Asuntosäätiön ja Espoon Asunnot Oy:n kanssa yhteistyössä.

Myyjä, Ostaja Sato-Asunnot Oy, Asuntosäätiö sekä Espoon Asunnot Oy ovat aloittaneet kortteliin 31125 rakennettavan pysäköintilaitoksen yhteisen suunnittelun kesäkuussa 2020. Suunnittelua sekä vaadittavien sopimuksien laatimista jatketaan osapuolten kanssa yhteistyössä vuoden 2021 aikana. Tavoitteena on, että pysäköintilaitos valmistuu, kun korttelin 31124 ensimmäiset asuntohankkeet valmistuvat.

#### 15. Korttelin 31125 pysäköintitontin pitkäaikainen maanvuokrasopimus

Myyjä sitoutuu kortteleiden 31124 ja 31125 rakentamisen vaiheen edellyttäessä vuokraamaan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella korttelin 31125 pysäköintikäyttöön tarkoitetun Alueen D kortteleiden 31124 ja 31125 hankkeille (Ostaja, Sato-Asunnot Oy, Asuntosäätiö ja Espoon Asunnot Oy) mikäli esisopimuksen kohdan 13 mukainen asemakaavan



muutos tulee lainvoimaiseksi olennaisilta osiltaan siinä muodossa, kuin se on kohdassa 13 kuvattu.

Pysäköintikäyttöön varattu Alue D korttelissa 31125 voidaan vuokrata tarpeen mukaan hankkeille joko määräosin tai erikseen perustettavalle pysäköintiyhtiölle tai mainittujen vaihtoehtojen yhdistelmänä, riippuen mikä on hankkeiden osalta tarkoituksenmukaisinta.

Pysäköintikäyttöön tarkoitetun alueen D vuokraaminen käsitellään erikseen Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa, mikäli kohdan 13 mukainen asemakaavanmuutos lainvoimaistuu olennaisilta osiltaan siinä muodossa, kuin se on kohdassa 13 kuvattu. Alueen D pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen solmimisen ehtona on lainvoimainen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös tontin vuokraamisesta.

#### 16. Rakentamisen yhteensovittaminen katualueiden osalta

Esisopimuksen kohteet rajoittuvat itäosastaan Finnoonsilta-nimiseen katuun. Espoon kaupunki on rakentanut Finnoonsillan ajoneuvoliikenteen kaistat. Finnoonsilta on avattu liikenteelle heinäkuussa 2020.

Finnoonsillan länsireunan kevyen liikenteen väylää ei ole vielä toteutettu lopulliseen tasoonsa. Kevyen liikenteen väylä on tarkoituksenmukaista toteuttaa samanaikaisesti kortteleiden 31124 ja 31125 asuinrakennushankkeiden kanssa, mikäli tämä on Myyjän ja Ostajan aikataulujen vuoksi mahdollista.

Ostaja on velvollinen sopimaan yhteensovittamisesta tarkemmin Espoon kaupunkitekniikan keskuksen kanssa, kun Esisopimuksen kohteiden rakentaminen alkaa.

#### 17. Finnoonsillan ajorampin vastuunjaosta ja kustannuksista sopiminen

Pysäköintikäyttöön varatun Alueen D asemakaavan mukainen ajoyhteys tullaan järjestämään Finnoonsillan katualueelle toteutetun ajorampin kautta (Liitekartta 5). Myyjä on toteuttanut ajorampin kadunrakentamisen yhteydessä. Ajoramppi palvelee sekä Aluetta D että tulevaa Finnoon keskuksen pysäköintilaitosta. Kadunrakentamisen yhteydessä on rakennettu ajorampin peruslaatta ja tukimuurit sekä viemärointi ja kaivot linjakuivatuskouruja lukuun ottamatta.

Ajorampin osalta rakentamatta on:

- pintabetonilaatta lämmöneristyksineen ja laattaan asennettava pintalämmitysputkisto
- reunakivitykset betonivaluineen
- LVIS-rakenteet lukuun ottamatta rakenteiden sisään asennettuja putkituksia ja läpivientejä
- valaistus lukuun ottamatta valaisimien valukoteloita
- teknisen tilan ovi
- luiskaosa muurin kiviverhous ja teräsputkikaide.

Ajorampin kustannukset ovat rakennettujen osien osalta olleet yhteensä noin 2 055 000 euroa (alv. 0 %). Rakentamatta olevien rakenneosien kustannukset ovat arviolta noin 320 000 euroa (alv. 0 %). Ajorampin kustannukset sisällytetään korttelin 31125 pysäköintilaitoksen kokonaisinvestointikustannuksiin. Ajorampin kustannuksien jakautumisesta sovitaan joko yhteisjärjestelysopimuksella tai Espoon kaupungin teknisen ympäristötoimen kaupunkitekniikan keskuksen kanssa sovittavalla kunnallisteknisellä sopimuksella. Em. sopimuksella sovitaan myös rakentamattomien rakenneosien toteuttamisesta, kustannuksista ja niiden jakautumisesta. Lisäksi sopimuksella sovitaan myös ajorampin käytönaikaisesta kunnossapidosta, perusparannuksista ja vastuunrajoista.

Ajorampin kustannukset jaetaan pysäköintipaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa kortteleiden 31124 ja 31125 hankkeiden sekä Finnöön keskuksen parkkilaitoksen osalta Espoon kaupungin kesken. Finnöön keskuksen pysäköintilaitokseen on suunniteltu noin 900 auton pysäköintilaitosta. Kortteleita 31124 ja 31125 palvelemaan pysäköintilaitokseen on alustavasti suunniteltu noin 286:ta pysäköintipaikkaa. Ajorampin kustannukset per pysäköintipaikka ovat n. 2 000 euroa (alv. 0 %) em. pysäköintipaikkojen lukumäärän mukaisesti.

#### 18. Rakentamiskelpoisuus

Alueen A rakentamisen aloittamisen edellytyksenä on Alueella A sijaitsevien jäte- ja hulevesilinjojen rakentaminen uuteen paikkaan. Korvaavat jäte- ja hulevesilinjat rakennetaan Sato-Asunnot Oy:n omistaman tontin 31124/5 länsilaitaan. Arvioitu aikataulu Alue A:n rakentamiskelpoisuudesta on tällä hetkellä huhtikuu 2022. Kaupunki rakennuttaa vaadittavat uudet jäte- ja hulevesilinjat kustannuksellaan.

#### 19. Esisopimuksen voimaantulo ja päättyminen

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

Ostajalla ei ole oikeutta siirtää tätä esisopimusta kolmannelle.

#### 20. Voimassaolo

Tämä esisopimus on osapuolia sitova ehdolla, että esisopimuksen kohdan 13 mukainen asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi Esisopimuksen kohteiden osalta olennaisilta osiltaan siinä muodossa, kuin se on kohdassa 13 kuvattu.

Mikäli kohdan 13 mukainen asemakaavan muutos ei tulisi lainvoimaiseksi 30.11.2021 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen pyrkimyksenä löytää toteuttamiskelpoinen ratkaisu.

Esisopimus on voimassa 31.5.2023 saakka.



## 21. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

LIITTEET Liitekartat 1-5  
Kartta kortteleiden 31124 ja 31125 hankkeiden sijoittumisesta  
Energiakriteeristö

PÄIVÄYS Espoossa 21.06.2021

## ALLEKIRJOITUKSET

Tämä esisopimus on tehty kolmena kappaleena, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

## ESPOON KAUPUNKI



Jouni Lindberg  
Maankäyttöasiantuntija  
valtakirjalla

## SKANSKA TALONRAKENNUS OY



Jussi Järvelä  
Maanhankintajohtaja  
valtakirjalla

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Jouni Lindberg ja Jussi Järvelä ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika ovat edellä mainitut.



ANNAMARI RÄTY  
apulaiskaupungingeodeetti  
Espoon kaupunki

0497/3

## VALTAKIRJA

Valtuutan maankäyttöasiantuntija Jouni Lindbergin allekirjoittamaan tämän esisopimuksen.

Espoossa 17.06.2021



Olli Isotalo  
teknisen toimen johtaja

**Päätösvalta:**

Myyntipäätöksessä teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja.



## VALTAKIRJA

Valtuutamme Jussi Järvelän allekirjoittamaan puolestamme Espoon kaupungin kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen koskien seuraavia kiinteistöjä ja määräaloja:

- 1) tontti 49-31-124-7,
- 2) noin 1 073 neliömetrin suuruinen määräala kiinteistöstä 49-31-125-6 ja
- 3) noin 186 neliömetrin suuruinen määräala kiinteistöstä 49-31-9901-0 ja noin 2 518 neliömetrin suuruinen määräala kiinteistöstä 49-31-9908-13.

Helsingissä 17.6.2021

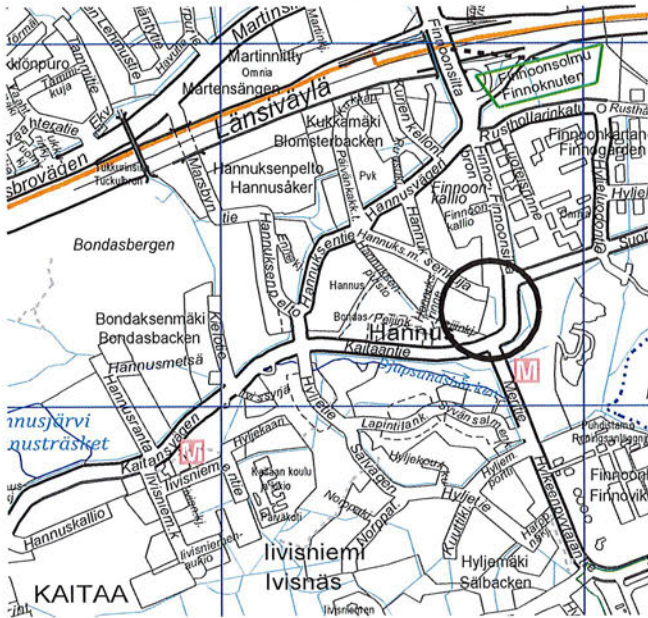
Skanska Talonrakennus Oy



Kati Valtonen



Nina Rihola

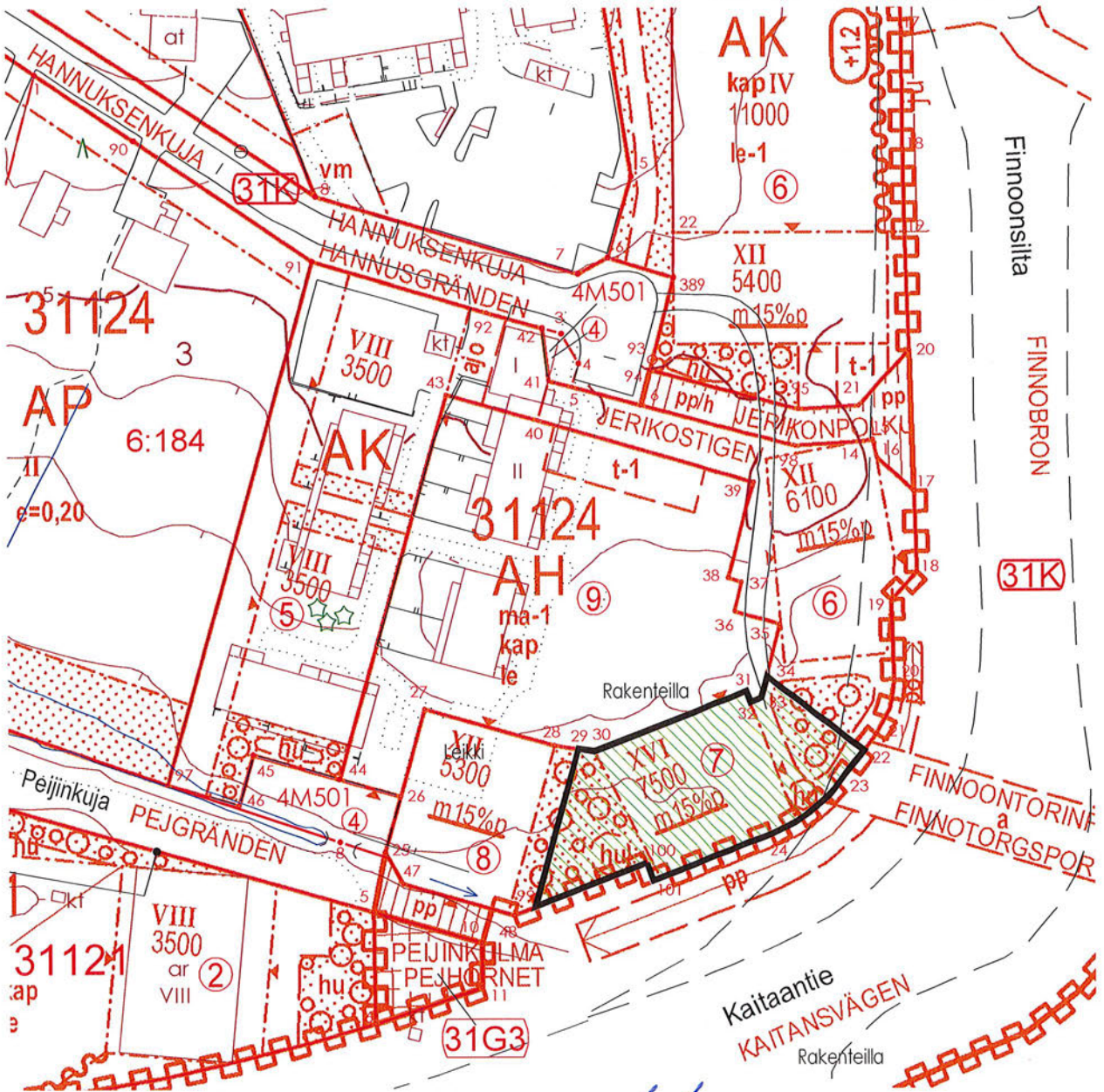


LIITEKARTTA 1  
Alue A

31. Kaitaa  
korttelin 31124 tontti 7  
AK  
Rakennusoikeus 7500 k-m<sup>2</sup>  
Pinta-ala 1073 m<sup>2</sup>

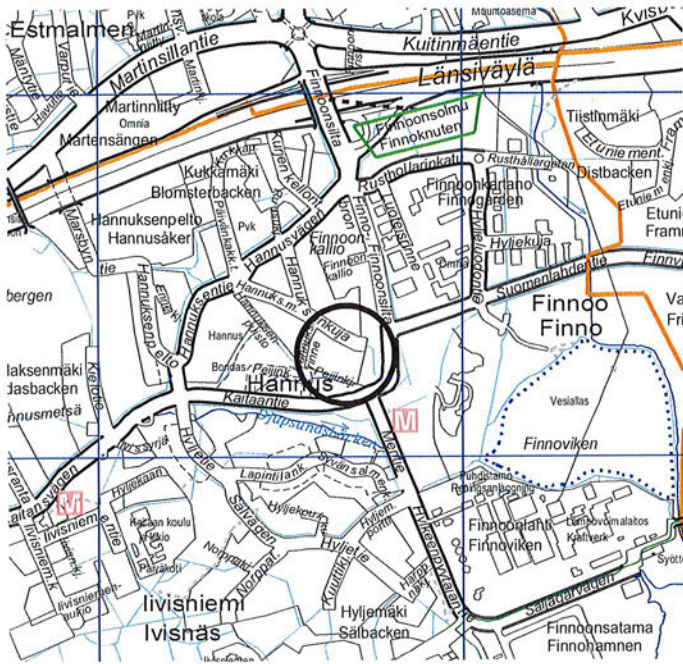


ko. tontti



*Handwritten signature or initials in blue ink.*





LIITEKARTTA 2

Alue B

31. Kaitaa

Noin 1073 m<sup>2</sup> suuruinen määräala  
kiinteistöstä 49-31-125-6

AK

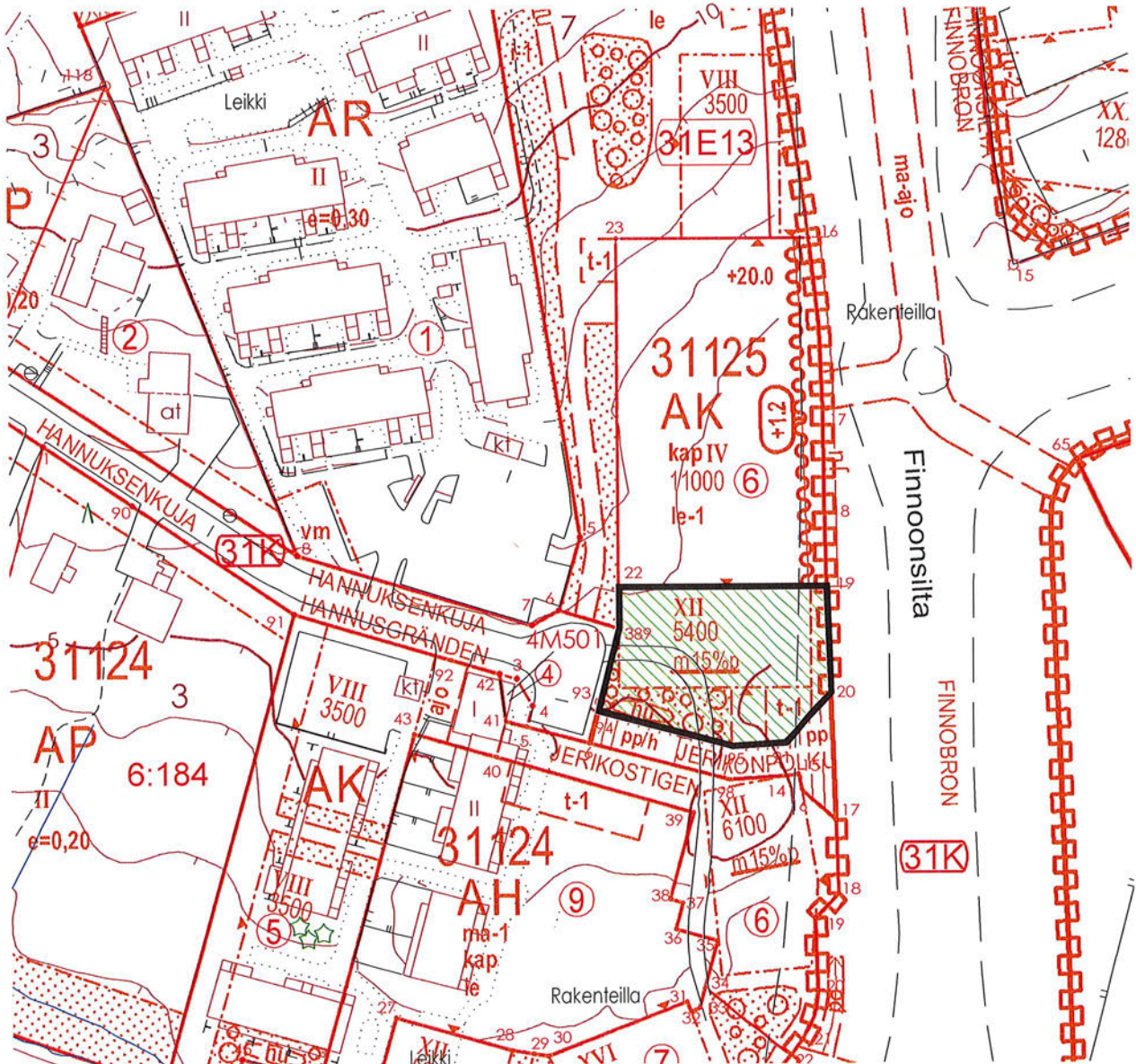
Rakennusoikeus 5400 k-m<sup>2</sup>



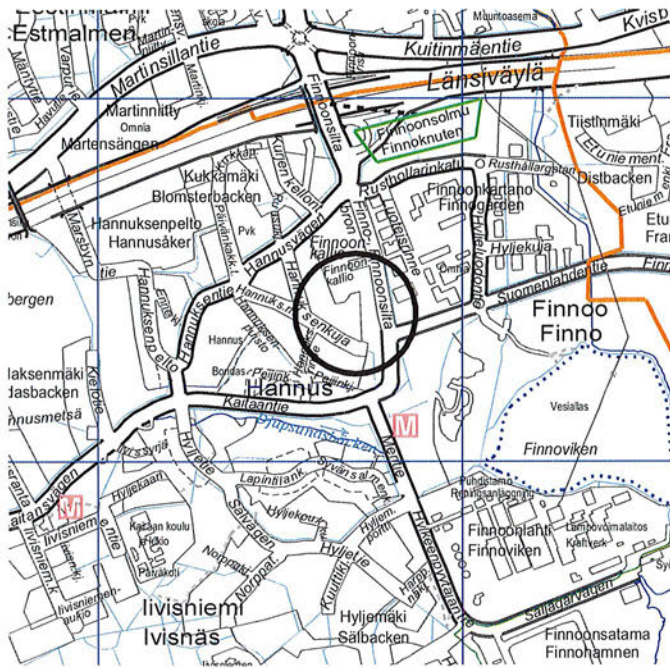
ko. alue



0 60 m







LIITEKARTTA 3  
Alue C

31. Kaitaa

AK  
Rakennusoikeus 3500 k-m<sup>2</sup>



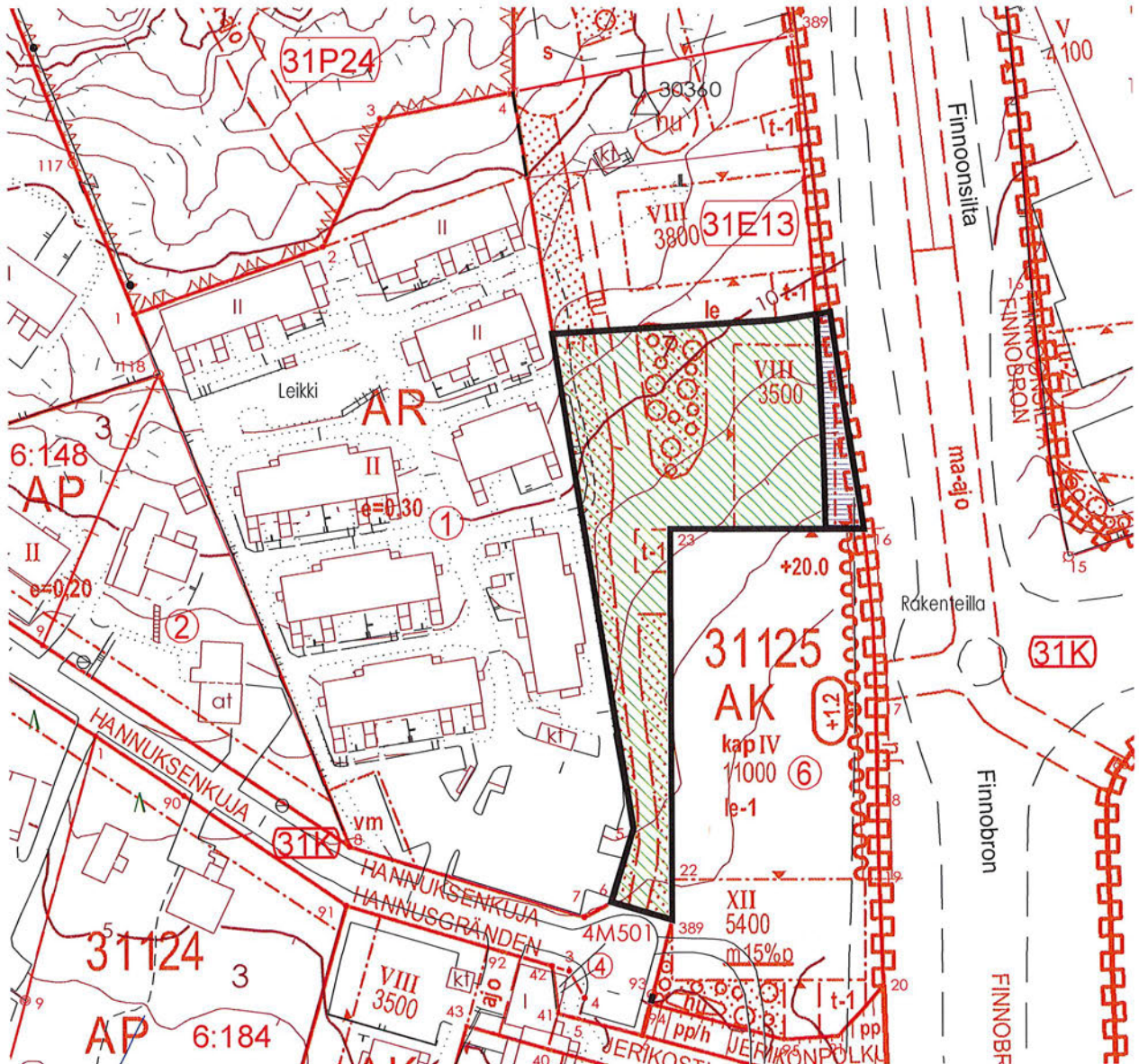
Noin 186 m<sup>2</sup> suuruinen määräala  
kiinteistöstä 49-31-9901-0



Noin 2518 m<sup>2</sup> suuruinen määräala  
kiinteistöstä 49-31-9908-13



0 60 m

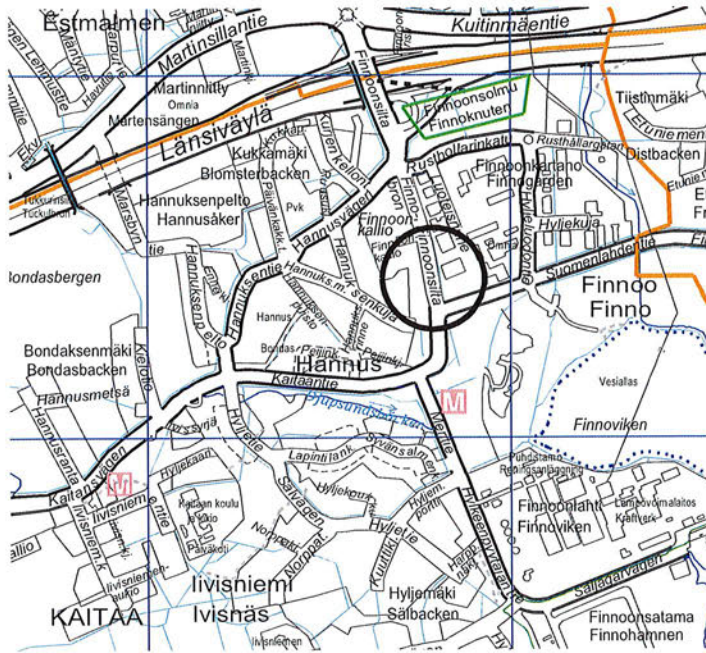


*J.J.*









LIITEKARTTA 5

31. Kaitaa



Finnoonsillan ajoramppi









## Espoo-Finnoo

### Rakennusten Energia- ja kestäväkehityskriteerit

Rev A / 08.05.2018

	Kriteeri	Todentamistapa	Todentamistapa
<b>Toteutettavat vaatimukset</b>			
P1	Tontinsaajan on nimettävä projektiin energia-asiantuntija tai energiasuunnittelija. Energia-asiantuntijalla tulee olla ylemmän tason energiatodistuksen laatijapätevyys	Suunnittelija/asiantuntija nimettyä energiasuunnitelmassa,	Rakennuslupaa haettaessa
P2	Tontinsaajan on laadittava rakennukselle energiasuunnitelma. Energiasuunnitelmassa kuvataan ratkaisut, joilla saavutetaan tavoiteltu energiatehokkuustaso (E-luku), esitetään pakollisten energiavelvoitteiden huomioiminen, sekä kuvataan valinnaisiin ehtoihin liittyvien ratkaisujen toteuttaminen, mahdolliset laskelmat ja lisätiedot osana rakentamisen suunnitelmaa. Energiatodistus on energiasuunnitelman liitteenä.	Energiasuunnitelma-asiakirja rakennuslupaa haettaessa + vastaanottotarkastus, suunnitelma toimitetaan sähköisessä muodossa Espoon osoittamaan projektipankkiin	Rakennuslupaa haettaessa + vastaanottovaihe
P3	Rakennuksen E-luku on vähintään 5 % pienempi kuin lainsäädännön minimitaso rakennustyyppille	Kuvaukset menetelmäratkaisuista energiasuunnitelmassa + energiatodistus	rakennuslupavaihe + tarkistus käyttöönotto-vaiheessa
P4	Kohteilta edellytetään rakennusten käyttöön liittyvien ominaisuuksien mittaamista ja mittaustiedon toimittamista Finnoo mittarointiohjeen mukaisesti	Kuvaukset ratkaisusta energiasuunnitelmassa (dokumentointi ohjeen mukaisesta toteutuksesta) + vastaanottotarkastus	rakennuslupavaihe + tarkistus käyttöönotto-vaiheessa
P5	Rakennukselle tulee laskea E-luvun lisäksi tavoite-energiankulutus (rakennuksen arvioitu todellinen energiankulutus). Tavoite-energiankulutuksen saavuttamiseksi tulee kuvata rakennushankkeen toiminnanvarmistusprosessi ja ylläpidon aikainen energianseurantaprosessi.	Kuvaukset ratkaisusta energiasuunnitelmassa + vastaanottotarkastus	rakennuslupavaihe + tarkistus käyttöönotto-vaiheessa



Taloautomaatio ja tehonhallinta			Todentamistapa	Todentamisvaihe
	pistearvo			
V8	1	Mahdollistetaan kysyntäjoustoratkaisut kulutustyyppien etäohjauksen edellytysten toteutumisella, jolloin tehonhallintaan soveltuvat kulutustyyppit kuten lämmityslaitteet, varaavat lämmityslaitteet, sekä sähköautojen latauspisteet ovat etäohjattavissa avoimen rajapinnan kautta.	Kuvaus automaatiojärjestelmästä käyttöönottovaiheessa	Vastaanotto
V9	3	Kohteessa pystytään varaamaan lämpöä lämminvesivaraajaan, jonka mitoitus on 1m3 jokaista 1000 kerrosneliötä kohden. Vähintään 6 m3 varaajuskapasiteetti täyttää ehdon myös yli 6000 kerrosneliön kohteissa.		Vastaanotto
V10	2	Kiinteistössä hyödynnetään lämmön kysyntäjoustoja ohjaamalla varaavia lämmityslaitteita tai muita lämmityslaitteita keskitetyn automaatoratkaisun avulla. Kriteeri ei täyty ilman erityistä hintasignaaliin, omaa tehonkäyttöä tasaavaan ohjaussignaaliin, tai muuhun vastaavaan signaaliin perustuvaa kysyntäjoustoja. Kriteeri täytyy, mikäli lämmön kysyntäjoustoja valjastettu kapasiteetti leikkaa vähintään 10 % kohteen huipputehon tarpeesta tai jatkuvan hintaohjauksen piirissä oleva kapasiteetti on vähintään 3 % huipputehon tarpeesta.	Kuvaus automaatiojärjestelmästä käyttöönottovaiheessa, mittausdata	Vastaanotto
V11	1	Kiinteistössä hyödynnetään sähkön kysyntäjoustoja ohjaamalla tehonhallintaan sopivia kulutustyyppisiä, kuten sähköautojen latauspistokkeita, ilmanvaihtokoneita tai kylmävarastoja keskitetyn automaatoratkaisun avulla. Kriteeri ei täyty ilman erityistä hintasignaaliin, oman tehonkäyttöä tasaavan ohjaussignaalin tai muuhun vastaavaan signaaliin perustuvaa kysyntäjoustoja. Kriteeri täytyy, mikäli kiinteistössä valjastettu kapasiteetti on vähintään 5 kW.	Kuvaus automaatiojärjestelmästä käyttöönottovaiheessa, sopimus sähköyhtiön kanssa, mittausdata	Vastaanotto

**Muut KESTÄVÄKEHITYS -kriteerit**

	pistearvo		Todentamistapa	Todentamisvaihe
K1	2	Kohteelle määritetään elinkaarenaikainen hiilijalanjälki	Esimerkkinä 350 standardiperheen mukainen laskentalavan mukainen määrittely, lähtökohtana GBC Finlandin määrittelyohjeet	Vastaanottovaiheen päättymiseen mennessä
K2	2	Kohteeseen toteutetaan talopesula, yli 3500 kem2 kohteet	kohdetarkastus	Vastaanotto
K3	2	Typen oksideja sitovien tuotteiden käyttö katto- tai pihapinnoilla, min 250m2	Hankintakuitit	Vastaanotto
K4	1	Kohteeseen toteutetaan viherkattoa yli 1m2 / 10 kem2, max talonkorkeus 8 kerr	kohdetarkastus	Vastaanotto
K5	3	Rakennus luokitellaan Leed, Breeam järjestelmällä tai rakennukselle myönnetään EU-ympäristömerkki tai Joutsenmerkki	Certifikaatti/todistus	Vastaanotto

**Lähtökohtainen vaadittava minimipistetaso**

<b>pakolliset</b>	<b>P1, P2, P3, P4, P5</b>		
12	Pakollisia täydentävät valinnaiset kriteerit ohjaavat rakentamisen energiatehokkuutta ja kestävä kehitystä keskimääräistä selvästi paremmalle tasolle.		