

## MAANKÄYTTÖ- JA YHTEISTYÖSOPIMUS SEKÄ ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

### SOPIMUSOSAPUOLET

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

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

Kiinteistö Oy Päivänkierto (y-tunnus: 2216102-4)  
PL 1  
00088 S-RYHMÄ

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta (y-tunnus: 0116323-1)  
PL 1  
00088 S-RYHMÄ

jäljempänä tässä sopimuksessa "Myyjä"

### ASEMAKAAVA-ALUE

Komeetanrinne (alue 322025), ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi: Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti sijaitsee osoitteessa Komeetankatu 2, Espoo.

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

### SOPIMUSALUE

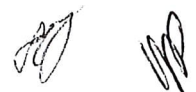
Sopimuksen kohde on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle. Sopimusalue ei ole yhteneväinen Asemakaava-alueen kanssa.

Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-22-122-7 sekä osan Kaupungin omistamasta kiinteistöstä 49-22-9903-19.

Sopimusalueen suunnitellut kaavamerkinnot:

- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1), rakennusoikeus yhteensä noin 6 812 k-m<sup>2</sup>
- Liikerakennusten korttelialue (KM-1), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön huoltotiloja, rakennusoikeus yhteensä 950 k-m<sup>2</sup>
- katu.

Sopimusalueella voimassa olevassa asemakaavassa (Kuitinmäki II) Sopimusalue on osoitettu Maanomistajan kiinteistön 49-22-122-7 osalta toimistorakennusten korttelialueeksi (KT) ja Kaupungin omistaman kiinteistön 49-22-9903-19 osalta lähivirkistysalueeksi (VL).



## SOPIMUKSEN SISÄLTÖ

Tällä sopimuksella Kaupunki, Myyjä 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. Lisäksi Kaupunki, Myyjä ja Maanomistaja sopivat sopimuksen kohdan 5 mukaan periaatteista, joita sovelletaan Asemakaavan muutoksen AK-1 rakennusoikeuden yhteismyynnissä.

## SOPIMUSEHDOT

### 1. ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

#### 1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

- a) Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 40 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan tontista 49-22-122-7. Määräala on Asemakaavan mukaista katua. Maanomistajan luovuttaman alueen arvo on 2 100 euroa.
- b) Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle noin 26 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-22-9903-19. Määräala on Asemakaavan mukaista liikerakennusten korttelialuetta (KM-1). Kaupungin luovuttaman alueen arvo on 2 100 euroa.

Määräalat on rajattu liitekartalle 2.

#### 1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutus tapahtuu vastikkeetta.

#### 1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräalat luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

#### 1.4. VEROT JA MAKSUT

Maanomistaja ja Kaupunki 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

Maanomistaja ja Kaupunki vastaavat ennen luovutusta tapahtuneesta määräalojen pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Sopimusosapuolten tiedossa ei ole, että määräalat olisivat niillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantuneet tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Maa-aineksen otto tai muu maan arvoa alentava toiminta luovutuksen kohteena olevilla määräaloilla ei ole sallittua tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ilman Osapuolten kirjallista suostumusta.

## 1.6. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Maanomistaja ja Kaupunki 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 siirtyvät 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 ja Kaupunki sopivat tarvittaessa yhteisvastuullisesti Sopimusalueella johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kaupunki vastaa Asemakaava-alueen asuinkerrostalorakentamisen vaatimista johtojen, kaapelien ja putkien siirtämisestä aiheutuneista kustannuksista.

## 3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille 116 000 euroa.

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

Korvauksen suuruus on määritelty vuoden 2020 joulukuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2015=100) mukaisesti. Pisteluvun muutos lasketaan kahden desimaalin tarkkuudella.

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään yksi (1) kuukausi ennen kohdan 5 mukaisen rakennusoikeuden tarjouskilpailun aloittamista. Sopimuskorvaus suoritetaan kuitenkin viimeistään kahden vuoden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.



#### 4. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi Kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muun Kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa sopimuskorvauksen määrä (140 000 euroa).

Kaupunki palauttaa vakuuden, kun sopimuskorvaus on tullut suoritetuksi tai sopimus raukeaa.

#### 5. YHTEISTYÖ ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN AK-1 -RAKENNUSOIKEUDEN MYYMISEKSI

Osapuolet toteuttavat Asemakaavan mukaisen AK-1 -rakennusoikeuden myynnin yhteisesti järjestettävällä tarjouskilpailulla. Tarjouskilpailu järjestetään, kun asemakaava on lainvoimaistunut ja Sopimusalueen rakentamiskelpoiseksi saattamiseksi vaadittavien kunnallisteknisten töiden aikataulu on tarkentunut. Kaupungin omistamalta, nykyisen asemakaavan mukaiselta lähivirkistysalueelta joudutaan siirtämään Asemakaavan muutoksen mahdollistaman rakentamisen vuoksi mm. 110 kV:n sähkökaapeli, muita kaapeleita, vesihuoltolinjoja sekä kevyen liikenteen väylä.

Sopimusalueelle osoitettavasta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 7 600 k-m<sup>2</sup> on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Koy Päivänkierto ja Koy Komeetanranta 3 ja Kaupunki ovat yhteisjärjestelysopimuksessa sopineet, että mikäli Päivänkierto ja Kaupunki toteuttavat tontilleen asuinrakennuksen, niin muodostettavalla kiinteistöllä on pysyvä oikeus sijoittaa ja käyttää yhteensä enintään 160 pysäköintipaikkaa Komeetanrannan omistamaan Prisma-liikerakennukseen. Tämä kattaa koko Asemakaavan mukaisen asuinrakennusoikeuden edellyttämän pysäköintipaikkatarpeen, mukaan lukien Kaupungin osuus hankkeesta. Pysäköintipaikoista maksettavasta korvauksesta on sovittu erillisessä sopimuksessa Koy Päivänkierron, Koy Komeetanrannan ja HOK-Elannon välillä. Pysäköintipaikkojen hankkimisen kustannuksesta vastaa Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ostaja.

Osapuolet ovat sopineet yhteismyynnin periaatteista seuraavasti:

- 1) Osapuolten tavoiteaikataulu on, että tarjouskilpailu toteutetaan viimeistään 12 kuukauden kuluttua siitä, kun Sopimusalueen asemakaavamuutos on saanut lainvoiman.
- 2) Ennen tarjouskilpailun aloittamista, mutta edellä kohdan 1 mukaisen määräalojen vaihdon toteutuksen jälkeen, Maanomistaja luovuttaa vastikkeetta Sopimusalueen KM-1 korttelialueen mukaisen määräalan Kiinteistö Oy Olarin Komeetanranta 3:lle.
- 3) Asemakaavan mukaisesta AK-1 -rakennusoikeudesta järjestetään Asemakaava-alueen maanomistajien (Kiinteistö Oy Päivänkierto, y-tunnus: 2216102-4; ja Espoon kaupunki, y-tunnus: 0101263-6) (tai maanomistajien ja Myyjän) yhteistyössä tarjouskilpailu. Tarjouskilpailun tarkemmat ehdot ja aikataulu tarkentuvat myöhemmin. Yhteisesti kilpailutettava alue on esitetty liitekartalla 3. Alueella on AK-1 -rakennusoikeutta yhteensä 16 200 k-m<sup>2</sup>, josta tulee Asemakaavan mukaan toteuttaa vähintään 515 k-m<sup>2</sup> liike-, palvelu- ja toimistotiloiksi kadun puoleiseen katutasoon.

Koko AK-1 -rakennusoikeus kilpailutetaan kerralla.

- 4) Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään kaavaehdotukseen perustuen kokonaiskauppahinta jakaantuu kerrosneliömetreittäin ja käyttötarkoituksittain seuraavasti:
- a) Espoon kaupungin osuus kauppahinnasta perustuu vapaarahoitteisen rakennusoikeuden määrään n. 9 389 k-m<sup>2</sup>
  - b) Kiinteistö Oy Päivänkierron osuus kauppahinnasta perustuu vapaarahoitteisen rakennusoikeuden määrään n. 6 812 k-m<sup>2</sup> ja

Kokonaiskauppahinta jakaantuu maanomistajien kesken tarjouskilpailun perusteella saadun vapaarahoitteisen asuntorakennusoikeuden kerrosneliömetrihinnan perusteella kohtien 5) a-c mukaisesti.

- 5) Kohdissa 1-4 kuvattu menettely ja kauppahinnan jakautuminen toteutetaan kohtien 1-4 mukaisesti tilanteessa, jossa Asemakaava-alueen maanomistajat luovuttavat AK-1 -rakennusoikeuden määräaloina, kiinteistöinä tai tontteina kiinteistökauppana, rasituksista ja kiinnityksistä vapaana.

Mikäli Myyjä niin päättää ennen tarjouskilpailun aloittamista, se voi myydä rakennusoikeutensa yhteismyynnin yhteydessä myymällä omistamansa AK-1 -rakennusoikeuden yhtiönä eli myymällä tarjouskilpailussa Maanomistajan osakkeet, jolloin rakennusoikeuden yhteismyynti toteutetaan soveltaen seuraavia periaatteita:

- a) Yhteisesti kilpailutettavasta alueesta pyydetään tarjous koskien koko alueen AK-1 rakennusoikeutta.
- b) tarjouskilpailun yhteydessä ostajaehdokkaille ilmoitetaan, että Maanomistajan rakennusoikeus myydään luovuttamalla Maanomistajan osakkeet, koska Sopimusalueen tulevan käytön kannalta olennaiset sopimukset, kuten yhteisjärjestelysopimus ja autopaikkoihin liittyvät sopimukset, on laadittu Maanomistajan nimissä;
- c) Myyjän myymien Maanomistajan osakkeita koskeva osuus kauppahinnasta määräytyy kohdan 4) mukaisesti.
- d) Myyjä vastaa siitä, että Maanomistajan osakkeet myydään taloudellisista vastuista vapaana ilman velkoja ja saatavia ja vakuuttaa, ettei ole muita vastuita kuin ne mitkä tulevat ilmi yhteisjärjestelysopimuksesta ja autopaikkojen lunastukseen sekä liittymän maksamiseen liittyvistä sopimuksista.

Mikäli Myyjä päättää luovuttaa AK-1 -rakennusoikeuden Maanomistajan osakkeina, edellytetään ennen tarjouskilpailun järjestämistä Maanomistajaa koskevien tietojen luovuttamista siinä laajuudessa kuin se tarjouskilpailun järjestämiseksi ja tarvittavien tietojen osalta on tarkoituksenmukaista.

Myyjä vakuuttaa rakennusoikeuden ostajalle, että myyntihetkellä Maanomistajaan ei kohdistu muita taloudellisia vastuita kuin AK-1 -rakennusoikeushankkeen toteuttamisen edellyttämät vastuut.

- 6) Osapuolten yhteisenä tahtotilana on myydä Sopimusalueen maa-alueet (tai maa-alueet omistavan yhtiön osakkeet) tarjouskilpailun yhteydessä, mutta kullakin Osapuolella on oikeus perustellusta syystä olla hyväksymättä tarjouskilpailun yhteydessä vastaanotettua tarjousta.



## 6. 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.

## 7. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 6. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä 50 000 euron suuruisen sopimussakon.

## 8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

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

Mikäli Asemakaava ei tule lainvoimaiseksi, sopimus raukeaa ja kaupunki palauttaa kohdan 4 mukaisen vakuuden Maanomistajalle.

Mikäli Asemakaava tulee lainvoimaiseksi oleellisesti toisen sisältöisenä tai muutettuna, Sopimusosapuolet sitoutuvat viipymättä neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta samoilla periaatteilla kuin tämä sopimus on solmittu.

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

## 9. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun:

- Kohdassa 1. tarkoitettu lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu,
- Maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti,
- tarjouskilpailu kohdan 5 mukaan on järjestetty ja
- AK-1 -rakennusoikeus luovutettu alueen toteuttajalle kohdan 5 tarjouskilpailuun perustuen.

## 10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

### LIITE

- Liite 1 Kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
- Liite 2 Kartta luovutettavista alueista
- Liite 3 Kartta yhteisesti kilpailutettavasta alueesta

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

### PÄIVÄYS

Espoossa 5.4.2022

### ALLEKIRJOITUKSET

#### **Espoön kaupungin puolesta valtakirjalla**

Hilkka Julkunen  
tonttipäällikkö

#### **Kiinteistö Oy Päivänkierron puolesta valtakirjalla**

Mari Pitkäaho  
kiinteistövarallisuuspäällikkö

#### **Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnan puolesta valtakirjalla**

✓ Mari Pitkäaho  
kiinteistövarallisuuspäällikkö



### KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että **Hilkka Julkunen Espoon kaupungin** puolesta valtakirjalla ja **Mari Pitkäaho Kiinteistö Oy Päiväkierron** ja **Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnan** puolesta valtakirjalla 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

Tuure Karjalainen  
maanmittausinsinööri  
0497/16

Handwritten signatures in black ink, appearing to be initials or names, located in the bottom right corner of the page.



## VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön, kiinteistölakimiehen tai maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

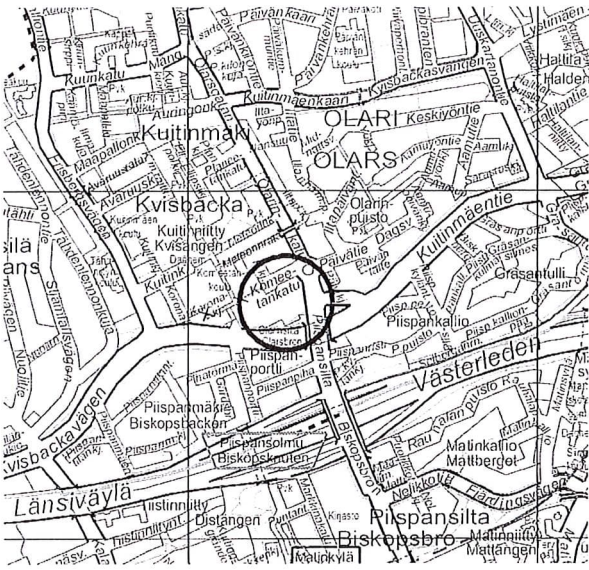
Espoossa 31.3.2022

Olli Isotalo  
teknisen toimen johtaja

Handwritten signatures in black ink, appearing to be initials or names, located in the bottom right corner of the page.







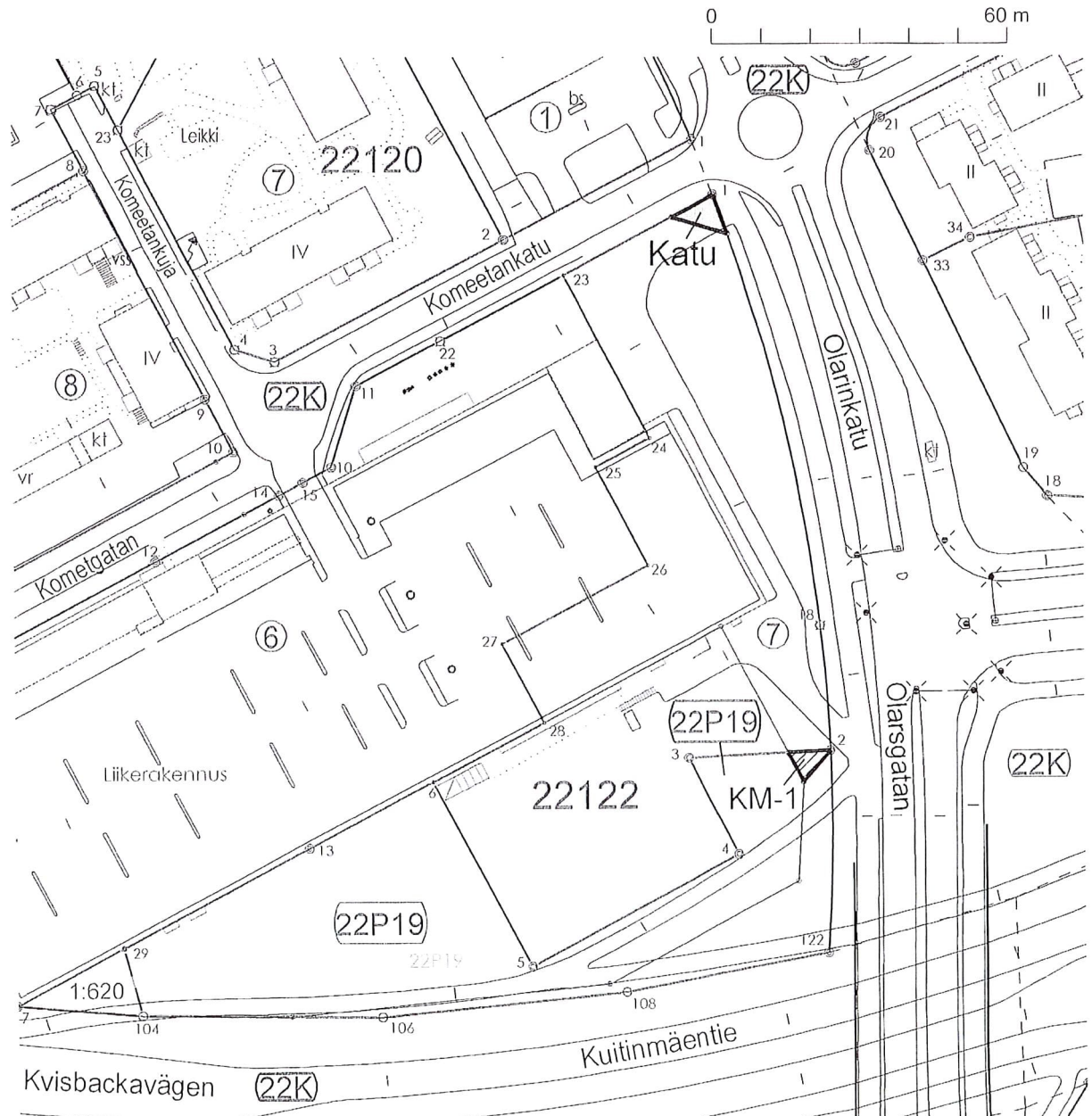


LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA  
Komeetanrinne, alue 322025  
2021-1

Espoon kaupunki /  
Kiinteistö Oy Päivänkierto

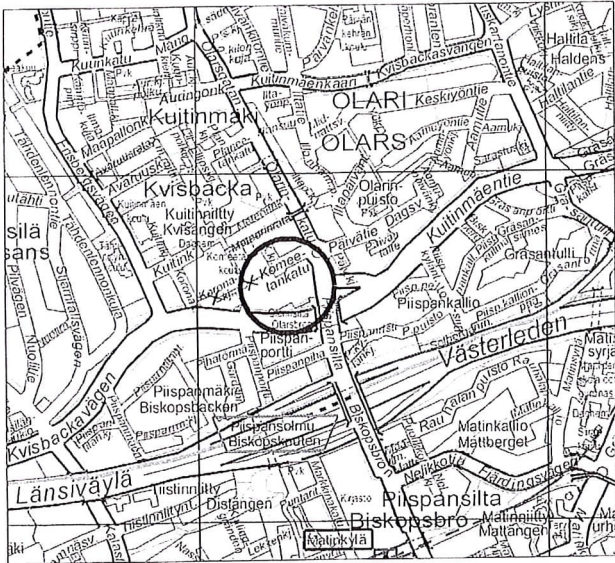
-  kaupungille luovutettavat alueet ( katu )
-  kaupunki luovuttaa ( KM-1 )



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*





LIITEKARTTA 3  
 KILPAILUTETTAVA ALUE  
 Kometanrinne, alue 322025

Espoon kaupunki /  
 Kiinteistö Oy Päivänkierto /  
 Kiinteistö Oy Länsi-keskus

