

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

### SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki  
Tonttiyksikkö  
Tekniikantie 15 / PL 49  
02070 ESPOON KAUPUNKI

y-tunnus: 0101263-6

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

sekä

Eläkesäätiö Neliapila  
c/o Mandatum Life Palvelut Oy  
PL 1210  
00101 HELSINKI

y-tunnus: 0199943-4

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

### ASEMAKAAVA-ALUE

Rusthollinrinne, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 440714, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

### SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-31-15-3 ja osan Kaupungin omistamasta kiinteistöstä 49-31-9901-0. Sopimusalueen pinta-ala on noin 5,5 ha.

Sopimusalueen kaavamerkinnot:

- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK), rakennusoikeus noin 87 000 k-m<sup>2</sup>
- Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)
- Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1), rakennusoikeus noin 25 000 k-m<sup>2</sup>
- Puisto (VP-1)
- Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue (LPA-1)

Voimassa olevassa asemakaavassa "Ali-Suomenojan teollisuusalue muutos 31015" (alue 440703), sopimusalue on osoitettu teollisuus-, ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1).

Sopimusalueella sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennuskantaa.

### SOPIMUKSEN TARKOITUS

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

JA  
PE

## SOPIMUSEHDOT

### 1. ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

#### 1.1 LUOVUTUKSEN KOHTEET

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 21 298 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-31-15-3. Määräala on Asemakaavan mukaista katualuetta ja puistoa (VP-1), sekä ARA-tuotantoon luovutettavan AK-1 tontin, jolle Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta 8 500 kem. Maanomistajan luovuttaman alueen arvo on 5 101 000 euroa.

Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle yhteensä noin 1 372 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-31-9901-0. Määräala on Asemakaavan mukaista AK-1, KTY-1 ja LPA-1 korttelialuetta. Kaupungin luovuttaman alueen arvo on 1 579 000 euroa.

Määräalat on rajattu liitekartalle 2.

#### 1.2 LUOVUTUKSEN KOHTEIDEN ARVO

Maanomistajan luovuttamien alueiden arvo on yhteensä 5 101 000 euroa ja Kaupungin luovuttamien alueiden arvo on yhteensä 1 579 000 euroa.

Luovutettavien alueiden arvojen erotus, **3 522 000** euroa, on otettu huomioon kohdan 3. sopimuskorvauksessa, eikä sitä makseta erikseen rahana.

#### 1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräalat luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaina.

Molemmat osapuolet hyväksyvät tämän esisopimuksen mukaisten alueluovutusten yhteydessä kohdan 4. mukaan asetettujen vakuuksien kohdentamisen niin, että ne eivät koske tämän esisopimuksen mukaisia alueluovutuksia. Täten alueluovutukset luovutetaan vapaina tämän sopimuksen kohdan 4. mukaisista vakuuksista.

#### 1.4. VEROT JA MAKSUT

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

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

Maanomistaja vastaa Kaupungille luovuttamansa alueen osalta ennen luovutusta tapahtuneesta maaperän pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista Asemakaavan mukaisen käytön sekä toimivaltaisen viranomaisen edellyttämälle tasolle. Maanomistaja osallistuu kunnostustoimien suunnitteluun ja niitä koskevien viranomaisilmoitusten tekoon. Kunnostustoimet edellyttävät Maanomistajan hyväksyntää ennen niiden suorittamista, edellyttäen että tällaista hyväksyntää ei saa aiheuttomasti viivyttää tai kieltää.

Sopimusosapuolten tiedossa on, että Kaupungille luovutettavalla alueella on tehty 2019 ympäristötekniinen perusselvitys, jossa todetaan, että tutkimuksissa todettujen pitoisuuksien perusteella tutkitulla alueella ei ole kunnostustarvetta tämän hetkisessä käyttötarkoituksessa. Koska edellä mainitussa perusselvityksessä alueella todettiin

TA

PC

Jr

kohonneita haitta-ainepitoisuuksia, selvityksessä suositeltiin alueella tehtäväksi pilaantumia tarkemmin rajaavia tutkimuksia. Tuleva kaavamuutos muuttaa alueen käyttötarkoituksen asuin-, työpaikka- ja virkistysalueeksi, minkä vuoksi alueella sovelletaan säädettyä alemmaa ohjearvotasoa. Mikäli alueella aiemmin tehdyssä perusselvityksessä tai tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ennen rakennustoimien aloittamista tehtävissä lisätutkimuksissa ilmenee alemman ohjearvotason ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, tämä aiheuttaa alueelle riskiarvion laatimisen tarpeen, jonka lopputuloksena otetaan kantaa mahdolliseen kunnostustarpeeseen.

Maa-aineksen otto, puiden kaataminen tai muu maan arvoa alentava toiminta luovutuksen kohteena olevalla määräalalla ei ole sallittua tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, ellei siitä ole erikseen sovittu.

Osapuolet eivät vastaa mahdollisesta maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta töiden viivästyisestä aiheutuvista kustannuksista.

## 1.6. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopulliset määräalojen luovutuskirjat liitteen 4 mukaisin aluejaoiin ja aikataulussa.

Esisopimus on voimassa, kunnes alla kohdassa 10 luetellut ehdot on täytetty, kuitenkin maakaaren (12.4.1995/540) 2 luvun 7 §:n mukaisesti 15 vuotta sopimuksen allekirjoittamisesta.

Määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksiin.

Maanomistaja sitoutuu purkamaan kustannuksellaan luovuttamansa kohteen alueelle sijoittuvat rakennukset kadunrakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Kaupunki ilmoittaa kadunrakentamisen aloittamisesta Maanomistajalle vähintään kuusi kuukautta etukäteen.

Kaupungille luovutettavalla alueella sijaitsee maanalainen huoltotunneli. Maanomistaja vastaa tunnelin purku- tai muutostöiden aiheuttamista kustannuksista siltä osin kuin purku- tai muutostyöt ovat välttämättömiä alueen uuteen käyttötarkoitukseen. Osapuolet pyrkivät pitämään kustannukset alhaisina, eikä tunnelia pureta ja poisteta sikäli kuin se voidaan jättää paikalleen tämän aiheuttamatta haittaa alueen tulevalle käytölle. Mikäli Maanomistajan ja Kaupungin näkemykset em. toimien tarpeellisuudesta eriyvät, on vaihtoehtoisen toteutuksen esittämis-, ja perusteluelvoite Maanomistajalla

Kaupunki poistaa Maanomistajan luovuttamalta alueelta johdot, kaapelit ja putket kadunrakentamisen yhteydessä.

## 2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

### Kadut ja muut yleiset alueet

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-, hule- ja jätevesihuollon järjestäminen

Sopimusalueelta peritään normaalin taksan mukaiset vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

PC

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.

Rasitteet

Kaupunki varaa oikeuden perustaa korvauksetta Sopimusalueelle kaavan mukaiset rasitteet.

### 3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **21 248 000** euroa, jäljempänä Sopimuskorvaus, ja luovuttamalla Kaupungille kohdan 1 mukaisen määräälan.

Sopimuskorvaus ei ole vastiketta liiketoiminnan muodossa tapahtuvasta palvelun mynnistä arvonlisäverolain 1 §:n tarkoittamalla tavalla, joten korvauksesta ei suoriteta arvonlisäveroa.

Sopimuskorvaus maksetaan seuraavissa maksuerissä:

Sopimuskorvauksen ensimmäinen erä on **7 082 667 €** euroa ja Maanomistaja suorittaa sen Kaupungille laskun mukaan viimeistään kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen toinen erä on **7 082 667 €** euroa ja Maanomistaja suorittaa sen Kaupungille laskun mukaan viimeistään kaksi vuotta ensimmäisen maksuerän erääntymisen jälkeen.

Sopimuskorvauksen kolmas erä **7 082 667 €** euroa maksetaan laskua vastaan viimeistään neljä vuotta ensimmäisen maksuerän erääntymisen jälkeen. Mikäli em. työt ovat vielä kolmen vuoden jälkeen asemakaavan vahvistumisesta lukien kesken, niin Sopimusosapuolet sitoutuvat neuvottelemaan kolmannen erän aikataulusta.

Sopimuskorvauksen edellä mainittu suuruus on määriteltä vuoden 2022 toukokuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohdan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2015=100) mukaisesti.

### 4. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi 25 194 000 euron suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa vakuus.

ARA-toteutuksen vakuudeksi luovutetaan lisäksi vakuus 2 166 000 euroa, joka on suuruudeltaan 173 €/ARA-k-m<sup>2</sup>. Vakuuden suuruus on määritetty rakennusoikeuden markkinahinnan ja ARA-hinnan erotuksesta, jonka Kaupunki on oikeutettu perimään kokonaisuudessaan sopimussakkona Maanomistajalta, jos ARA-velvoite laiminlyödään. ARA-vakuuksia luovutetaan takaisin hankekohtaisesti toteutuksen edetessä, kun maa-alue on luovutettu myymällä tai vuokraamalla kaupungin hyväksymälle ARA-toimijalle ja korkotukipäätös hankkeelle on saatu.

Maanomistaja antaa tämän sopimuksen mukaisten velvoitteidensa vakuudeksi Kaupungille pantiksi sopimusalueeseen kiinnitetyt, parhaalle etusijalle kirjatut panttikirjat (28 kpl á 1 000 000 €). Maanomistaja on ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista hakenut Maanmittauslaitokselta kirjausta panttikirjojen haltijamerkinnän siirtämiseksi

TH  
PC  
JR

Kaupungille. Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes Maanomistajan tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet on täytetty.

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajalle, mikäli sopimus raukeaa. Kaupunki luovuttaa vakuutta takaisin Maanomistajalle sitä mukaa, kun Maanomistaja täyttää sopimusvelvoitteitaan, erityisesti kohdassa 3. määriteltyjen sopimuskorvauksen erien maksamista vastaan.

## 5. VALTION TUKEMA VUOKRA-ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat sopineet Sopimusalueella sijaitsevan alueiden toteuttamisesta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja asumisoikeustuotantoon. Ohjeelliset alueet Maanomistajan osalta on merkitty liitekartalle 3. Alueiden sijainti, tontin koko ja muoto voivat vaihdella.

Maanomistaja sitoutuu siihen, että Maanomistajalle kohdan 1. luovutusten jälkeen jäävien alueiden rakennusoikeudesta noin 12 520 k-m<sup>2</sup> toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja 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.

Kaupungin velvollisuus on siirtää Kaupungille luovutettavien ARA-tonttien omistajille velvollisuudet osallistua alueen yhteisiin kustannuksiin, kuten pysäköinnin järjestämisen, yhteiskäyttöpihojen yms. kustannuksiin.

## 6. MUUT SOPIMUSEHDOT

Maanomistaja sitoutuu edellyttämään, että sen rakennuttajina toimivat sopimusosapuolet toteuttavat rakentamisen tuotantona, joka täyttää "Finnoon alueen energiatehokkuus- ja kestävä kehityksen kriteerit" ehdot siten, että pakollisten kriteerien lisäksi vapaaehtoisia kriteerejä toteutetaan vähintään 12 pisteen edestä (liite 5). Toteuttaja on velvollinen viimeistään ennen rakennuksien käyttöönottotarkastusta esittämään luotettavan selvityksen Kaupungille siitä, että Sopimusalueelle toteutettu rakentaminen täyttää mainitut kriteerit.

Maanomistaja 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 mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon Sopimusalueen rakentamisessa.

## 7. SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Kaupunki on tietoinen, että Maanomistaja on solminut seuraavat kiinteistökaupan Esisopimukset Sopimusalueesta:

- 1) Esisopimus 12.6.2018  
Luovutustunnus: L2018-129853  
Tietolähde: Kauppahintarekisteri  
Luovuttajat: Eläkesäätiö Neliapila, 0199943-4  
Saajat: Bonava Suomi Oy, 2726714-3

TH

PC

2) Esisopimus 29.3.2021  
Luovutustunnus: L2021-118997  
Tietolähde: Kauppahintarekisteri  
Luovuttajat: Eläkesäätiö Neliapila, 0199943-4  
Saajat: A. Ahlström Kiinteistöt Oy, 2566575-4  
Aktia Livförsäkring Ab, 0937006-7  
Kirkon eläkerahasto, 2721508-7

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös sopimuksen kohteena olevan kiinteistön/määräalan tai sen osan osalta, jotka Maanomistaja luovuttaa kolmannelle.

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes Maanomistaja on todistettavasti kirjallisesti osoittanut kaupungille, että vastuu velvoitteista on siirtynyt luovutuksensaajalle, ja Kaupunki on hyväksynyt velvoitteiden siirron.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa, pois lukien edellä mainitut Esisopimusten mukaiset luovutukset.

#### 8. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohtien 7. mukaisista luovutuksista sekä sopimusalueelle myönnettyistä rakennusluvista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta tai rakennusluvan myöntämisestä.

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

#### 9. 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, sopimus raukeaa.

Mikäli Asemakaava tulee voimaan Sopimusalueen osalta olennaisesti toisen sisältöisenä tai muutettuna, osapuolet sitoutuvat viipymättä muuttamaan tätä sopimusta samoilla periaatteilla kuin tämä sopimus on solmittu.

#### 10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun

- kohdassa 1 mainitut lopulliset luovutuskirjat on allekirjoitettu ja kohdan 1.6 mukainen kadunrakentamisvalmius on saavutettu
- Maanomistaja on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti
- kohdan 5. mukainen velvoite on täytetty
- kohdan 6. mukaiset velvoitteet on täytetty ja toteutettu.

TA

PC

JF

## LIITTEET

- Liite 1 Kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
- Liite 2 Kartta luovutettavista alueista
- Liite 3 Kartta valtion tukemaan asuntotuotantoon tulevasta alueesta, ohjeellinen
- Liite 4 Alueiden luovutusvaiheet
- Liite 5 Finnnoon alueen energiatehokkuus- ja kestävän kehityksen kriteerit

Tätä sopimusta on laadittu kolme samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

## PÄIVÄYS

Espoossa 19 . 5 .2022

## ALLEKIRJOITUKSET

Eläkesäätiö Neliapila

Jari Tolvanen  
hallituksen valtuuttamana

Petri Castrén  
hallituksen puheenjohtaja

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson  
maankäyttöasiantuntija

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että Jari Tolvanen ja Petri Castren Eläkesäätiö Neliapilan puolesta sekä Tommi Henriksson Espoon kaupungin 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 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut

0497/13

Julkinen kaupanvahvistaja

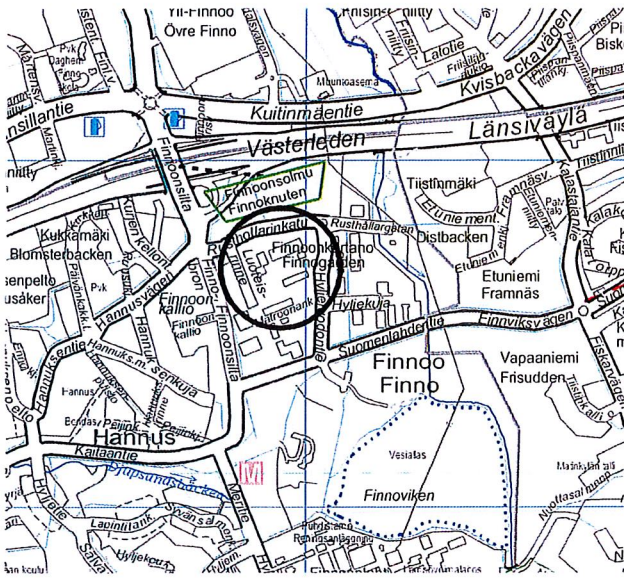


## VALTAKIRJA

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

Espoossa 18.5.2022

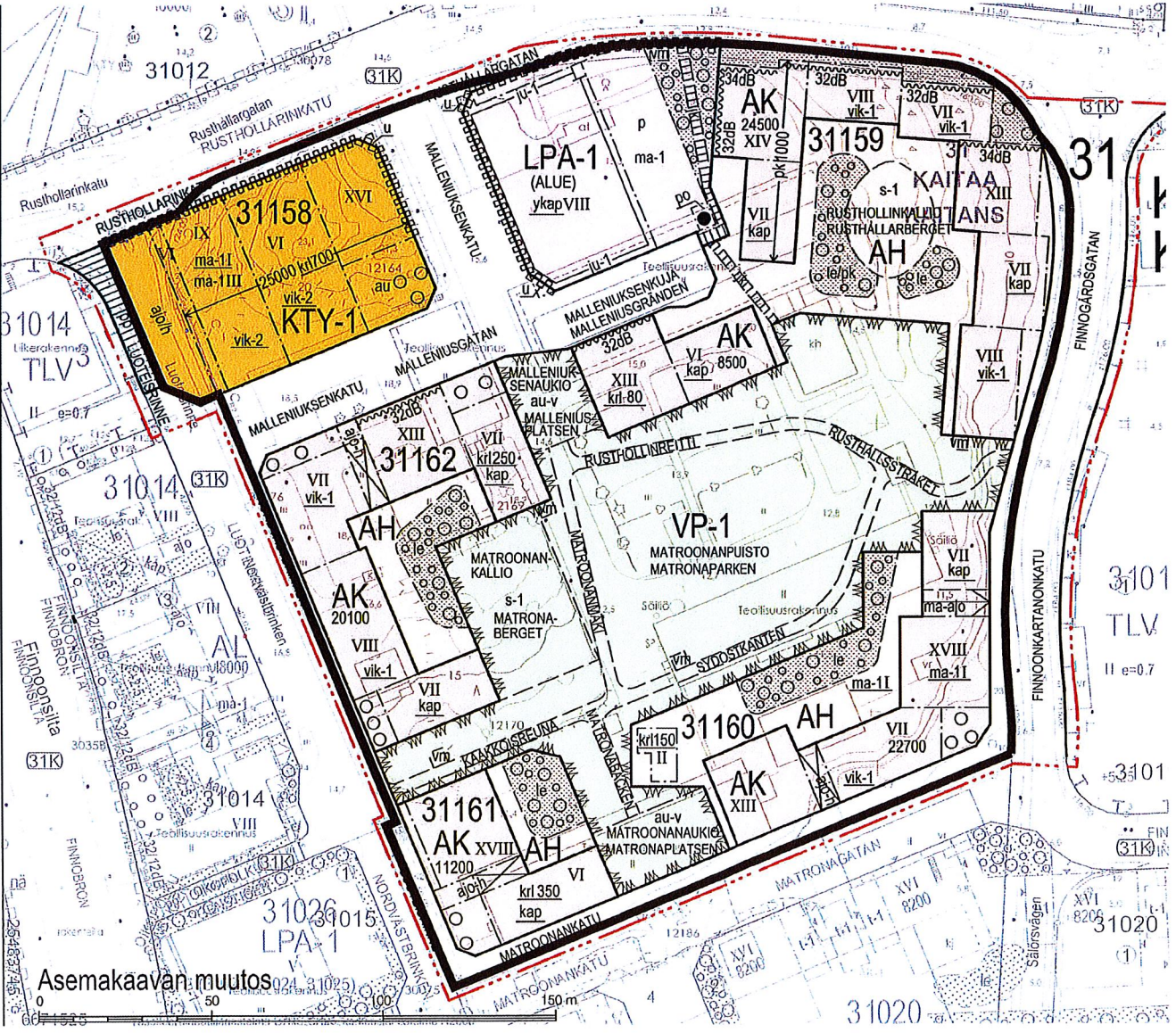
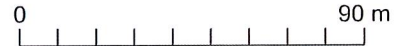
Olli Isotalo  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja



LIITEKARTTA 1  
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA 19.5.2022  
 Rusthollinrinne, alue 440714  
 2022-19

Espoon kaupunki /  
 Eläkesäätiö Neliapila

 sopimusalue

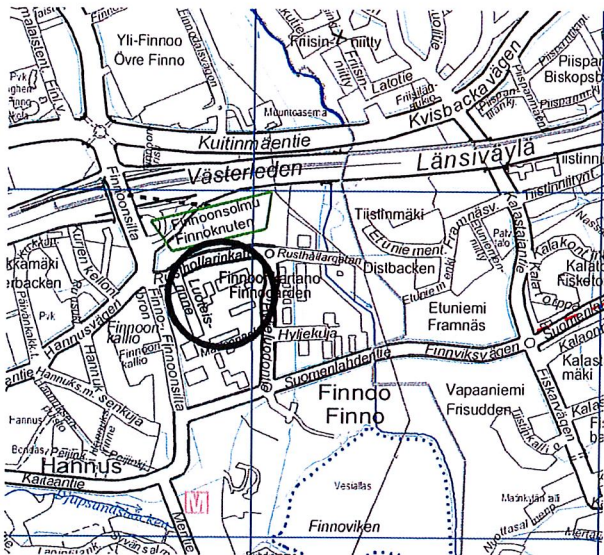


Asemakaavan muutos

U



JH

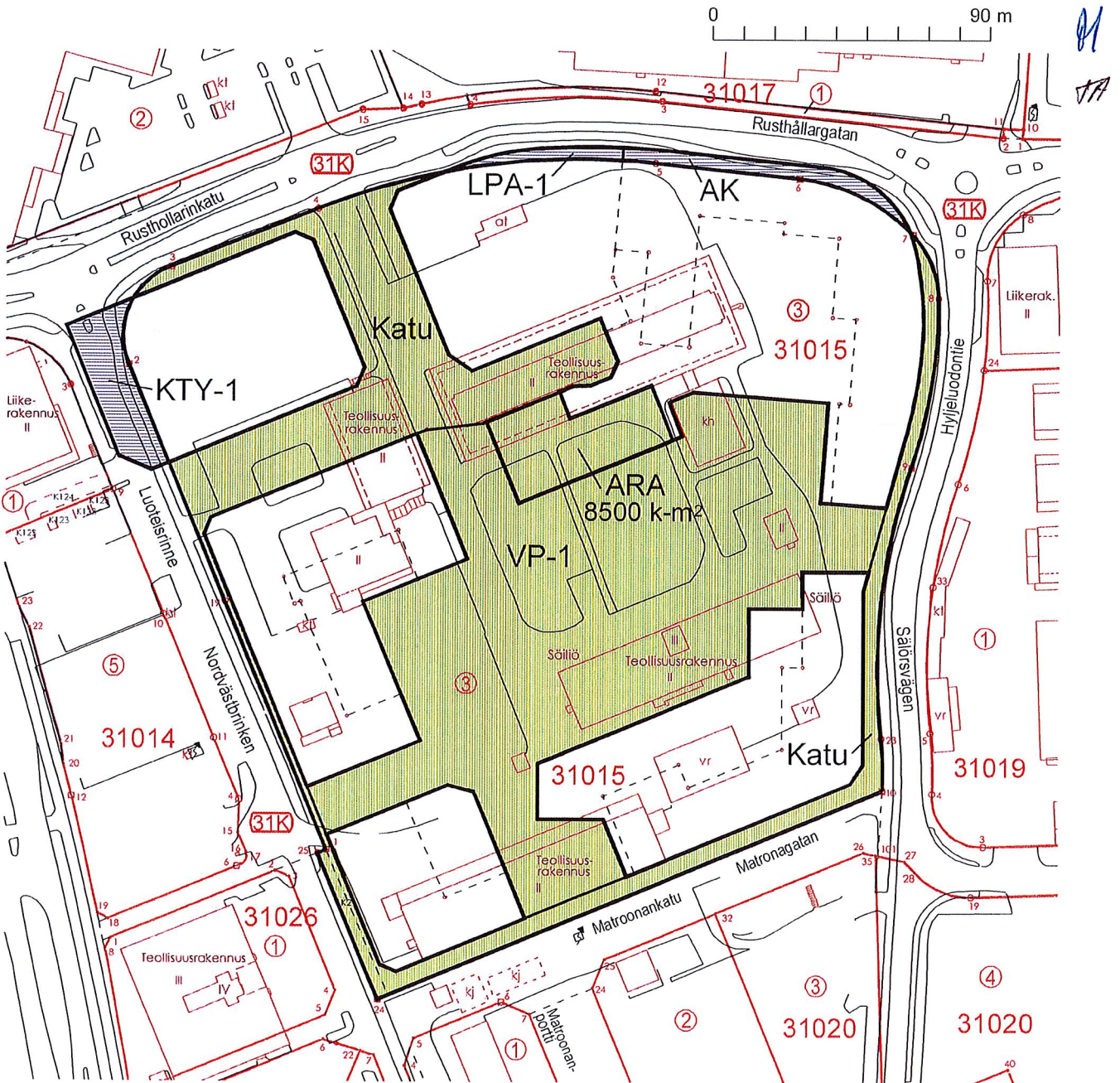
JT

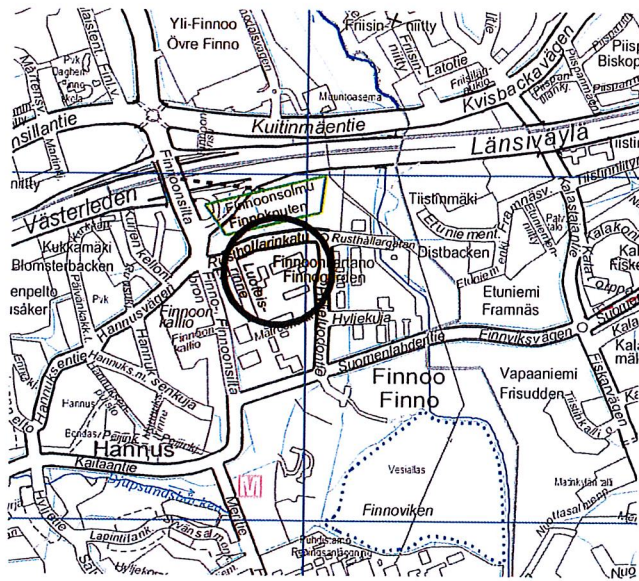


LIITEKARTTA 2  
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA  
 Rusthollinrinne, alue 440714  
 2022-19

Espoon kaupunki /  
 Eläkesäätiö Neliapila

-  kaupungille luovutettavat  
 alueet ( VP-1, katu, Espoon Asunnot ARA )
-  kaupunki luovuttaa ( AK, LPA-1, KTY-1 )



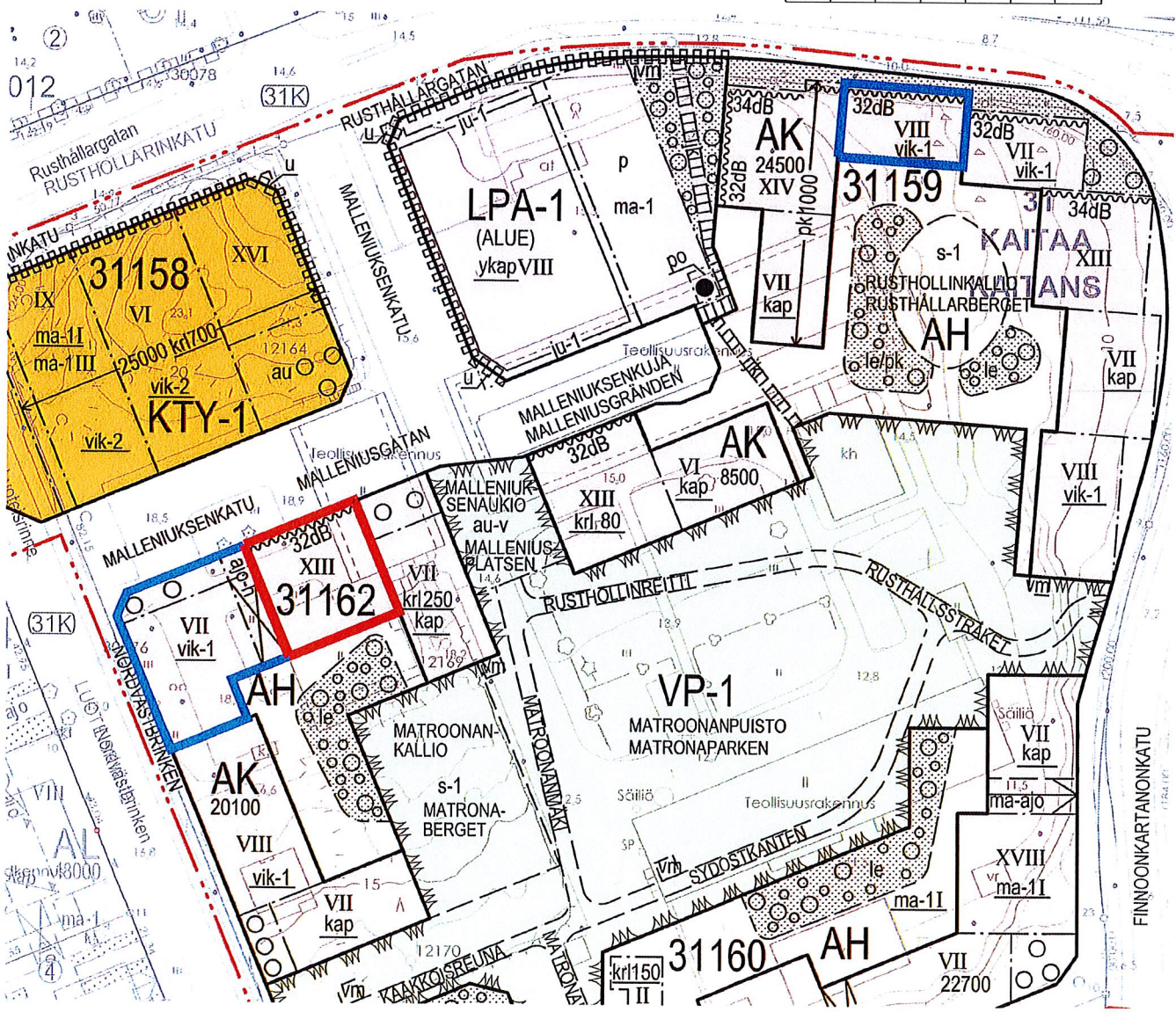


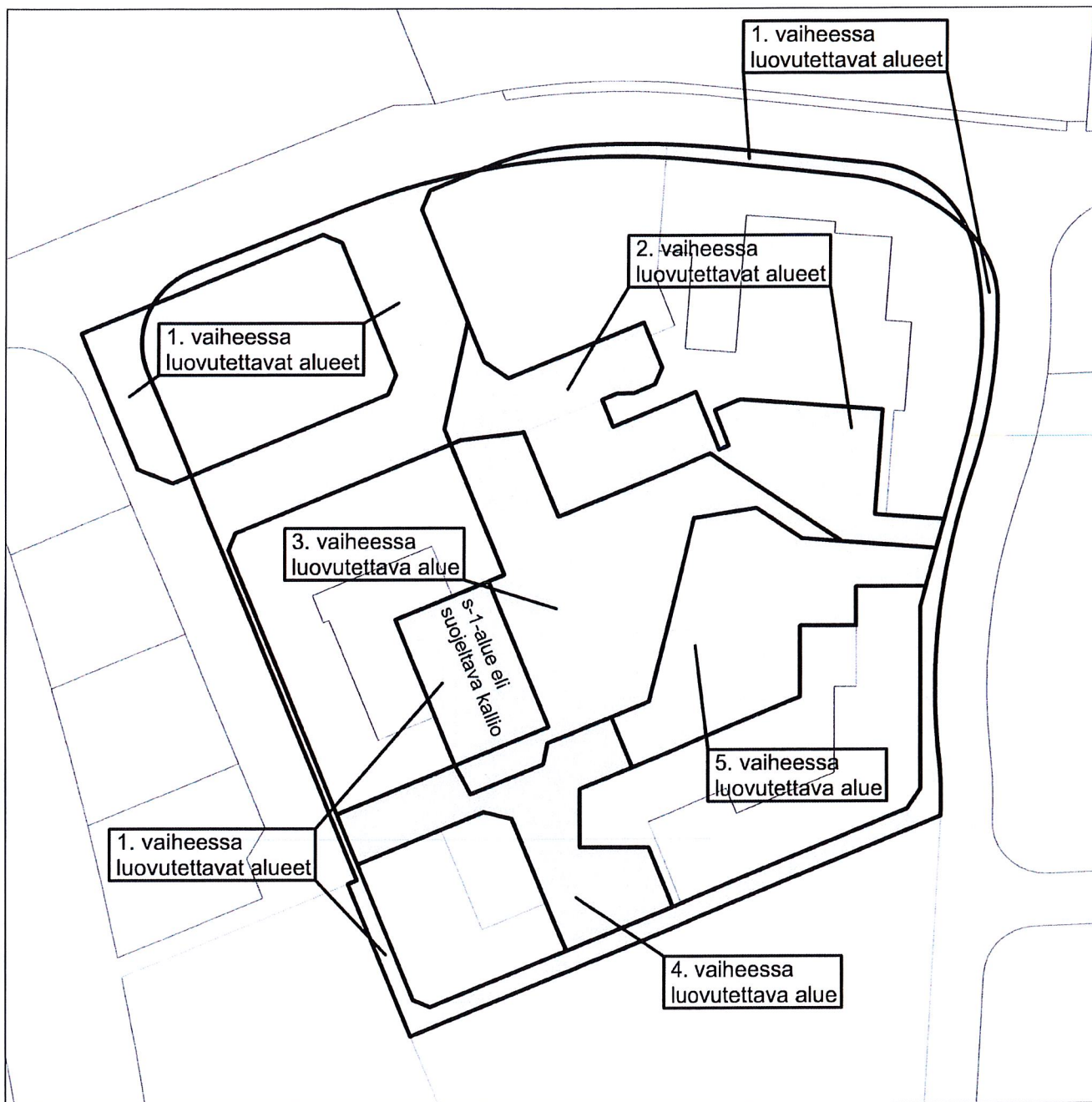
LIITEKARTTA 3

VALTION TUKEMA VUOKRA-  
ASUNTOTUOTANTO  
Rusthollinrinne, alue 440714

- ARA (sijainti ohjeellinen)
- ASO (sijainti ohjeellinen)

0 70 m





Luovutusvaiheiden alustava aikataulu:

1. vaihe Asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman
2. vaihe Kaksi kuukautta KTY-1-korttelin toimitilarakennuksen ensimmäisen vaiheen käyttöönoton jälkeen
3. vaihe Kaksi vuotta 2. vaiheen luovutuksesta
4. vaihe Neljä vuotta 2. vaiheen luovutuksesta
5. vaihe Kuusi vuotta 2. vaiheen luovutuksesta

Vaiheet 3, 4 ja 5 voidaan luovuttaa esitettyä aikataulua aiemmin, jos viereisten korttelien rakentaminen oletettua nopeammassa tahdissa.

Alueiden rajaukset ovat ohjeellisia.

18.5.2022  
1:1750

TA

## Espoo-Finnoo

## Rakennusten Energia- ja kestäväkehityskriteerit

Rev A / 08.05.2018

Totutettavat vaatimukset		Todentamistapa	Todentamistavaihe
Kriteeri			
P1	Tontinsaajan on nimitettävä projektiin energia-asiantuntija tai energiasuunnittelija. Energia-asiantuntijalla tulee olla ylemmän tason energiatodistuksen laatijapätevyys	Suunnittelija/asiantuntija nimettyinä energiasuunnitelmassa.	Rakennuslupaa haettaessa
P2	Tontinsaajan on laadittava rakennukselle energiasuunnitelma. Energiasuunnitelmassa kuvataan ratkaisut, joilla saavutetaan tavoiteltu energiatalokkustaso (E-luku), esitetään pakollisten energiatekniikoiden 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 rakennustyypille	Kuvaukset menetelmäratkaisuisista energiasuunnitelmassa + energiatodistus	rakennuslupavaihe + tarkistus käyttöönotto-vaiheessa
P4	Kohteita edellytetään rakennusten käyttöön liittyvien ominaisuuksien mittaamista ja mittaustiedon toimittamista Finnoon mittarointiohjeen mukaisesti	Kuvaukset ratkaisuisista energiasuunnitelmassa (dokumentointi ohjeen mukaisesti 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 ratkaisuisista energiasuunnitelmassa + vastaanottotarkastus	rakennuslupavaihe + tarkistus käyttöönotto-vaiheessa

## Valinnaiset vaatimukset

Yleinen energiatehokkuus			
	pistearvo	Todentamistapa	Todentamisvaihe
V1	1	Rakennuksen E-luku on vähintään 10% pienempi kuin lainsäädännön minimitaso  Kuvaukset menetelmäratkaisuisia energiasuunnitelmassa + energiatodistus	rakennuslupavaihe + tarkistus käyttöönotto-vaiheessa
V2	5	Rakennuksen E-luku on vähintään 15% pienempi kuin lainsäädännön minimitaso  Kuvaukset menetelmäratkaisuisia energiasuunnitelmassa + energiatodistus	rakennuslupavaihe + tarkistus käyttöönotto-vaiheessa
V3	8	Rakennuksen E-luku on vähintään 20% pienempi kuin lainsäädännön minimitaso  Kuvaukset menetelmäratkaisuisia energiasuunnitelmassa + energiatodistus	rakennuslupavaihe + tarkistus käyttöönotto-vaiheessa
V4	2	Kohteen lämmönjako on toteutettu nestejertoisella lattialämmityksellä tai muulla matalalämpöisellä menetelmällä. Matalalämpöisellä järjestelmällä tarkoitetaan mitoitusarvoitaan <50 asteen lämpötilatasoa.  Kuvaukset menetelmäratkaisuisia energiasuunnitelmassa, LVI-piirustukset käyttöönottovaiheessa	rakennuslupavaihe + tarkistus käyttöönotto-vaiheessa
V5	2	Kohteiden kaikissa kylpyhuoneissa ja wc-tiloissa käytetään vettä säästävää vesikalusteita. Kriteeri täytetty asentamalla elektroniset hanat tai esittämällä muun vaihtoehtoisen ratkaisun, jolla vedenkulutuksen määrä on 20 % hyvää nykykäytäntöä alhaisempi. Vedenkulutuksella tarkoitetaan kokonaisvedenkulutusta, joka voidaan arvioida kalusteiden määrällä painotetuista virtaamista, tai osoittamalla muulla tavoin saavutettava kokonaiskulutuksen vähenyminen. Vedenkulutuksen vertailuarvona käytetään Ympäristöministeriön asetuksen (1047/2017) mukaan määritettävää vedenkulutusta.  Kuvaukset menetelmäratkaisuisia energiasuunnitelmassa, laiteluettelot	rakennuslupavaihe + tarkistus käyttöönotto-vaiheessa
V6	1	Energiatehokkuutta tukevien työvälineiden ja menetelmien hyödyntäminen rakentamisen aikana (laadukas rakentaminen). Esimerkki tällaisesta menetelmästä on rakennuksen tiivyyshäviömittaus. Rakentaja voi esittää energiasuunnitelmassa myös muita energiatehokkuutta tukevia rakentamisen työvälineitä tai menetelmiä kriteerin täyttämiseksi.  Kuvaukset/raportit energiatehokasta rakentamista tukevista työvälineistä ja menetelmistä.	rakennuslupavaihe + tarkistus käyttöönotto-vaiheessa
V7	1	Jäätkaappien, pakastimien ja astianpesukoneiden energialuokka on vähintään A+++.  Laiteluettelot	rakennuslupavaihe + tarkistus käyttöönotto-vaiheessa

Taloautomaatio ja tehonhallinta			Todentamistapa	Todentamisväline
	pistearvo			
V/8	1	Mandollistetaan kysyntäjäoustonratkaisut kulutusryhpien etäohjauksen edellytysten toteutumisella, jolloin tehonhallintaan soveltuvat kulutusryhpiä kuten lämmityslaitteet, varaavat lämmityslaitteet, sekä sähköautojen latauspisteet ovat etäohjattavissa avoimen rajapinnan kautta.	Kuvaus automaatiojärjestelmästä käyttönoitovaiheessa	Vastaanotto
V/9	3	Kohteessa pystytään varaamaan lämpöä lämminvesivaraajaan, jonka mitoitus on 1m3 jokaista 1000 kerrosneliötä kohden. Vähintään 6 m3 varaajauskapasiteetti täyttäää ehdon myös yli 6000 kerrosneliön kohteissa.		Vastaanotto
V/10	2	Kiinteistössä hyödynnetään lämmön kysyntäjoustoä ohjaamalla varaavia lämmityslaitteita tai muita lämmitysliitteitä keskitetyn automaatoratkaisun avulla. Kriteeri ei täyty ilman erityistä hintasignaaliin, omaa tehonkäyttöä tasaavaan ohjaussignaaliin, tai muuhun vastaavaan signaaliin perustuva kysyntäjousto. Kriteeri täytyy, mikäli lämmön kysyntäjousto on valjastettu kapasiteetti leikkaa vähintään 10 % kohteen huipputehon tarpeesta tai jatkuvan hintaohjauksen piirissä oleva kapasiteetti on vähintään 3 % huipputehon tarpeesta.	Kuvaus automaatiojärjestelmästä käyttönoitovaiheessa, mitausdata	Vastaanotto
V/11	1	Kiinteistössä hyödynnetään sähkön kysyntäjoustoä ohjaamalla tehonhallintaan sopivia kulutusryhpiä, kuten sähköautojen latauspistokkeita, ilmanvaihtokoneita tai kylmävarastoja keskitetyn automaatoratkaisun avulla. Kriteeri ei täyty ilman erityistä hintasignaaliin, oman tehonkäyttöä tasaavaan ohjaussignaaliin tai muuhun vastaavaan signaaliin perustuva kysyntäjousto. Kriteeri täytyy, mikäli kiinteistössä valjastettu kapasiteetti on vähintään 5 kW.	Kuvaus automaatiojärjestelmästä käyttönoitovaiheessa, sopimus sähköyhtiön kanssa, mitausdata	Vastaanotto



Uusiutuva energia ja energiatehokkuusinnovaatiot		
	pistearvo	
V12	1	Kohteeseen toteutetaan aurinkolämpöpökeräimiä min 10 neliötä tai aurinkosähköpaneelleja min 20 neliötä.
V13	1	Kohteessa tuotetaan merkittävä määrä uusiutuvaa energiaa aurinkoenergiajärjestelmillä. Kriteeri täytyy mikäli kohteeseen asennetaan aurinkolämpöpökeräimiä min 50 neliötä tai aurinkosähköpaneelleja min 100 neliötä tai rakentaja osoittaa laskelmin, että merkittävä osa rakennuksen tarvitsemasta vuotuisesta nettoenergiasta tuotetaan aurinkoenergiajärjestelmillä (yli 3 % kokonaissähköstä tai 15% kokonaislämmöstä).
V14	2	Energiatehokkuusinnovaatiot. Kohteeseen voi esittää energianhankintaan, käytön aikaiseen energiatehokkuuteen tai tehonhallintaan liittyvää innovaatiota, jota ei ole täsmennetty erikseen energiakriteeristöissä. Mahdollisia innovaatioita voivat olla esimerkiksi rakennusten energiarvirtojen tehokas kierrättäminen (lämpö ja kylmä) kohteen sisällä tai kaukolämpöverkkoon, uusiutuvan energian omavaraisuutta merkittävästi edistävät järjestelmät, sähkövarastot tai konseptiiviset talotekniset järjestelmät.

Sisälämpötilan hallinta		
	pistearvo	
V15	3	Kohteeseen toteutetaan kaukokylmään perustuva jäähdytys. Myös muilla uusiutuvalla energialla tehtävä jäähdytys täyttää kriteerin, mikäli se tehdään koko talon kattavalla keskitetyllä jäähdytyksellä. Vedenjäähdytyskojeet eivät täytä ehtoa.

Todentamistapa		
Todentamisvaihe		

**Muut KESTÄVÄKEHITYS -kriteerit**

	<b>pistearvo</b>		<b>Todentamistapa</b>	<b>Todentamistavaihe</b>
K1	<b>2</b>	Kohteelle määritetään elinkaarenaikainen hiilijalanjälki	Esimerkkinä 350 standardiperheen mukainen laskentatavan mukainen määrittely, lähtökohdana GBC Finlandin määrittelysohjeet	Vastaanottovaiheen päätyttyyn mennessä
K2	<b>2</b>	Kohteeseen toteutetaan talopesula, yli 3500 kem2 kohteet	kohdetarkastus	Vastaanotto
K3	<b>2</b>	Tyypen oksideja sitovien tuotteiden käyttö katto- tai pihapinnoilla, min 250m2	Hankintakuitit	Vastaanotto
K4	<b>1</b>	Kohteeseen toteutetaan viherkattoa yli 1m2 / 10 kem2, max talonkorkeus 8 kerr	kohdetarkastus	Vastaanotto
K5	<b>3</b>	Rakennus luokitellaan Leed, Breeam järjestelmällä tai rakennukselle myönnetään EU-ympäristömerkki tai Joulsenmerkki	Certifikaattitodistus	Vastaanotto

**Lähtökohtainen vaadittava minimipistetaso**

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