

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTTAMISESTA

### SOPIMUSOSAPUOLET

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

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

sekä

Tapiolan Lämpö Oy (y-tunnus: 0194085-4)  
Kalevalantie 5  
02130 ESPOO

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

### ASEMAKAAVA-ALUE

Pohjois-Tapiola, Metsänpojanpolku, kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.5.2022 hyväksymä ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 213411, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

### SOPIMUSALUE

Sopimuksen kohde on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää Maanomistajan Asemakaava-alueella omistaman kiinteistön 49-16-68-2, pinta-ala 8 624 m<sup>2</sup>.

### LÄHTÖKOHDAT

Sopimuksen kohteena oleva alue on voimassa olevan asemakaavan mukaan osoitettu liike- ja pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä ALT). Alueen rakennusoikeus nykyisessä kaavassa on 6 049 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaehdotuksessa alue on Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), jossa rakennusoikeus on yhteensä 14 800 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi liike ym. tilaa saa rakentaa 200 k-m<sup>2</sup>.

Alueesta 1 181 m<sup>2</sup> on osoitettu katualueeksi.

W

## 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 alueluovutuksista kaavan toteuttamista varten.

## SOPIMUSEHDOT

### 1. ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

#### 1.1 ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN JA HALLINTAOIKEUS

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 1 181 m<sup>2</sup>:n suuruisen määrään, nykyisestä voimassa olevassa asemakaavassa ALT-merkinnällä osoitetusta kiinteistöstä 49-16-68-2. Määräala on Asemakaavan mukaista katualuetta.

Luovutettava määräala on rajattu liitekartalle 2.

Lopullinen luovutuskirja allekirjoitetaan viimeistään kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

Kaupunki ei erikseen suorita Maanomistajalle luovutettavan määrään yhteenlaskettua arvoa 23 620 euroa, vaan se on otettu huomioon kohdan 3 sopimuskorvauksessa.

Omistusoikeus luovutettavaan määrään siirtyy lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Hallintaoikeus luovutettavaan määrään siirtyy Kaupungille samalla, kun Asemakaavan korttelialueella käynnistetään Asemakaavan mukainen rakentaminen, mutta kuitenkin viimeistään viiden vuoden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

Tämän esisopimuksen perusteella tehtävään lopulliseen kauppakirjaan otetaan tavanomaisten kiinteistökaupan ehtojen lisäksi tämän sopimuksen toteuttamisen varmistavat ehdot.

#### 1.2 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä, panttioikeuksista ja muista kolmansien oikeuksista vapaina.

#### 1.3 VEROT JA MAKSUT

Kaupunki ja Maanomistaja vastaavat määrälästä maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan kuitenkin niin, että kiinteistöveron koko luovutusvuodelta maksaa Maanomistaja.

## 1.4 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Maanomistaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta luovuttamansa määräalan mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista. Sopimusosapuolten tiedossa ei ole, että määräala olisi niillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut 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 olevalla määräalalla ei ole sallittua tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen määräalan omistusoikeuden siirtymiseen saakka ilman toisen Sopimusosapuolen kirjallista suostumusta.

## 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 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.

## 3. SOPIMUSKORVAUS JA SEN MAKSAMINEN

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille 6 010 000 euroa, jäljempänä sopimuskorvaus.

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

Korvauksen suuruus on määritelty vuoden 2022 huhtikuun hintatason mukaisesti (rakennuskustannusindeksi 2015=100) ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2015=100) mukaisesti. Indeksien alentumista ei oteta huomioon.

Sopimuskorvauksen ensimmäinen erä on 1 803 000 euroa (30 %) ja Maanomistaja suorittaa sen Kaupungille laskun mukaan viimeistään 12 kuukauden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

lm

Sopimuskorvauksen loppuosa on 4 207 000 euroa (70 %) ja Maanomistaja suorittaa sen Kaupungille laskun mukaan 24 kuukauden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

#### 4. RAKENTAMISVELVOLLISUUS

Sopimusalueen asuinrakentaminen on käynnistettävä viimeistään viiden vuoden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

Sopimusalueen rakennusoikeudesta 90 % on oltava toteutettuna yhdeksän (9) 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 1 500 000 euroa.

Kaupunki voi perustellusta syystä Maanomistajan kirjallisesta pyynnöstä pidentää rakentamisen käynnistämisen tai rakentamisvelvoitteen määräaikaa kohtuullisesti, jos yleinen talous- ja markkinatilanne on niin heikko, ettei rakentamisen edellytyksiä ole taikka muusta erityisen painavasta syystä. Pynnön tulee sisältää kattavat perustelut ja selvitykset asiantuntijalausuntoineen.

#### 5. VALTION TUKEMA VUOKRA-ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Maanomistaja sitoutuu siihen, että alueen rakennusoikeudesta noin 1 800 k-m<sup>2</sup>:ä toteutetaan valtion tukemana pitkäaikaisena vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti luovuttamalla tontti kaupungin hyväksymälle toimijalle. Alue on merkitty liitekartalle 3. Kaupungilla ei ole oikeutta evätä Maanomistajalle hyväksyntäänsä toimijasta muutoin kuin perustelluista syistä.

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

Mikäli Maanomistaja laiminlyö valtion tukeman vuokra-asuntotuotantovelvoitteen täyttämisen, Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kaupungille sopimussakkona 1 500 000 euroa.

#### 6. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi Kaupungille pankkitakauksen tai muun Kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 7 212 000 euroa (1,2 x sopimuskorvaus). Vakuus on oltava asetettuna ennen kuin tämä sopimus on kaupunginhallituksen käsiteltävänä. Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimuskorvaus on kokonaan maksettu. Mikäli kiinteistökiinnitystä käytetään vakuutena, kaupungin tulee olla parhaalla etusijalla.

Kaupunki palauttaa Maanomistajan pyynnöstä osan vakuudesta sen mukaan kuin sopimuskorvausta tulee maksetuksi. Vakuuden tulee kuitenkin koko ajan vastata 1,2 kertaisesti maksamatta olevan sopimuskorvauksen arvoa.

## 7. SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista Sopimusalueeseen kuuluvien 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. Siirron hyväksyntä edellyttää, että Kaupungin vakuusasema ei siirron takia heikkene.

Maanomistaja tai myöhäisempi kaupungin hyväksymä luovutuksensaaja on oikeutettu siirtämään ja luovuttamaan koko sopimusalue tai sen määräalat tai määräosat myöhemmin perustettaville asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille. Tämän maankäytösopimuksen mukaiset vastuut ja velvollisuudet eivät siirry asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille, vaan ne jäävät Maanomistajalle tai kaupungin hyväksymälle luovutuksensaajalle. Maanomistaja tai myöhäisempi kaupungin hyväksymä luovutuksensaaja on velvollinen sisällyttämään kiinteistö- ja osakekauppojen kauppakirjoihin ehdon siitä, miten tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet siirretään luovutuksensaajalle tai pysytetään Maanomistajalla tai kaupungin hyväksymällä luovutuksensaajalla.

Maanomistajan tai myöhäisemmän kaupungin hyväksymän luovutuksensaajan tulee informoida Kaupunkia etukäteen Sopimusalueen kiinteistöjen, määräalojen, määräosien tai niiden hallintaan oikeuttavien osakkaiden kaupoista kolmannelle osapuolelle tai perustettaville asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille.

Mikäli Sopimusalue tai siitä muodostettavat määräosat, määräalat tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet siirretään tai luovutetaan myöhemmin perustettaville asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille, tulee Maanomistajan tai Kaupungin myöhemmin hyväksymän luovutuksensaajan järjestellä tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi annetut kohdan 5 mukaiset vakuudet siten, että Maanomistaja tai Kaupungin myöhemmin hyväksymän luovutuksensaajan vastuulle jäävien velvoitteiden täyttämiseksi annetut vakuudet kattavat vähintään 1,2 kertaisesti täyttämättä olevien ehtojen yhteenlaskettua arvoa. Kaupunki voi perustellusta syystä hyväksyä myös muun vakuuden kuin kiinteistökiinnityksen tilanteessa, jossa Sopimusalue tai siitä muodostettavat määräosat, määräalat tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet siirretään tai luovutetaan myöhemmin perustettaville asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille.

TH

## 8. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO SEN LAIMINLYÖNNISTÄ

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 7. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä 50 000 euron suuruisen sopimussakon.

## 9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan ja Kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun se on osapuolten toimesta asianmukaisesti allekirjoitettu ja kun kaupunginhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

Mikäli Asemakaava ei tule lainvoimaiseksi tai se palautetaan uuteen valmisteluun, sopimus raukeaa.

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

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

## 10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun

- kohdassa 1 mainittu lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu ja määräalojen hallinta siirretty Kaupungille
- Maanomistaja on suorittanut kokonaisuudessaan tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohdan 3 mukaisesti,
- kohdan 4 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty
- kohdan 5 mukainen valtion tukeman asuntotuotannon toteutusvelvollisuus on täytetty



## 11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

### LIITTEET

- Liite 1. Kartta, sopimusalue
- Liite 2. Kartta, maanomistajan luovuttamat alueet
- Liite 3. Kartta valtion tukemaan asuntotuotantoon tulevasta alueesta, ohjeellinen

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

### PÄIVÄYS

Espoossa 15. 6. 2022

### ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta

Tommi Henriksson  
maankäyttöasiantuntija

---

Tapiolan Lämpö Oy:n puolesta

Karel Nieminen  
toimitusjohtaja

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että Espoon kaupungin puolesta **Tommi Henriksson** ja Tapiolan Lämpö Oy:n puolesta **Karel Nieminen** 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

---

Susanna Vissisenaho

maanmittausinsinööri

0497/13

Julkinen kaupanhahvistaja



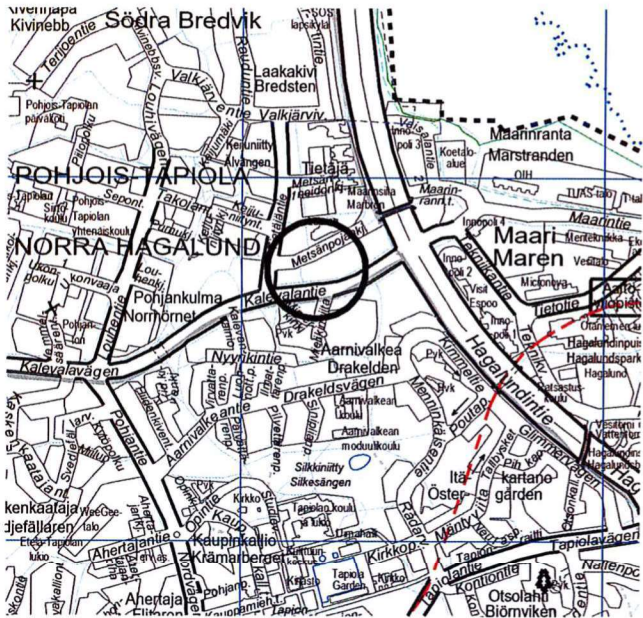
## VALTAKIRJA

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

Espoossa 13. 6. 2022

Olli Isotalo  
kaupunkiympäristön toimialajohtaja

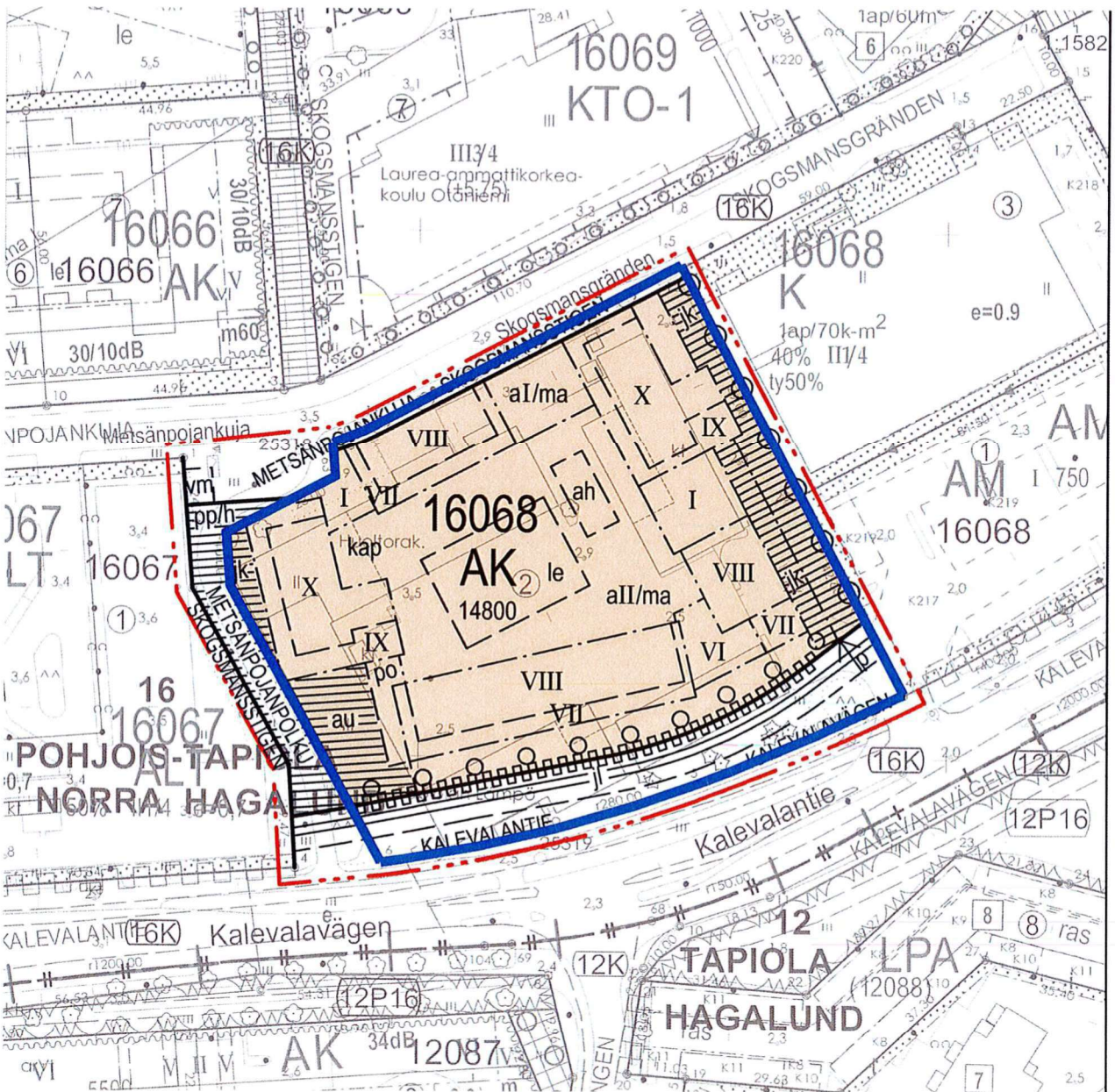
TH



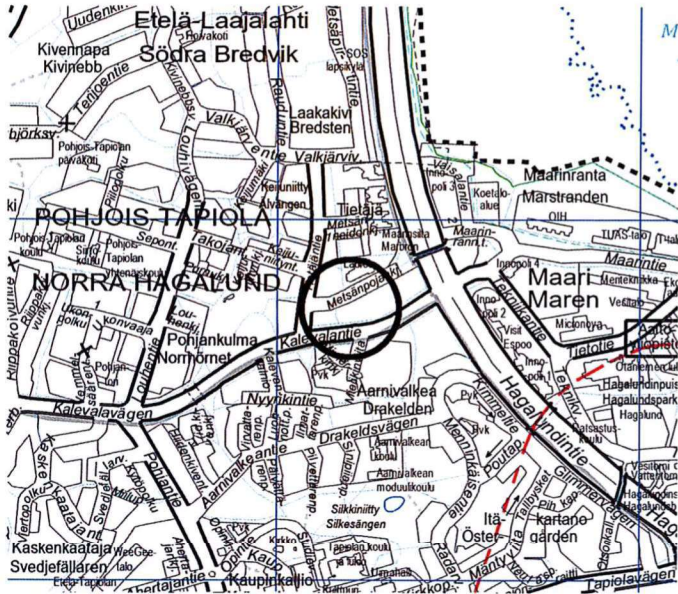
LIITEKARTTA 1  
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
 MÄÄRÄALOJEN LUOVUTTAMISESTA . . . 2022  
 Metsänpojanpolku, alue 213411  
 2022-21

Espoon kaupunki /  
 Tapiolan Lämpö Oy

 sopimusalue



*W*



LIITEKARTTA 2

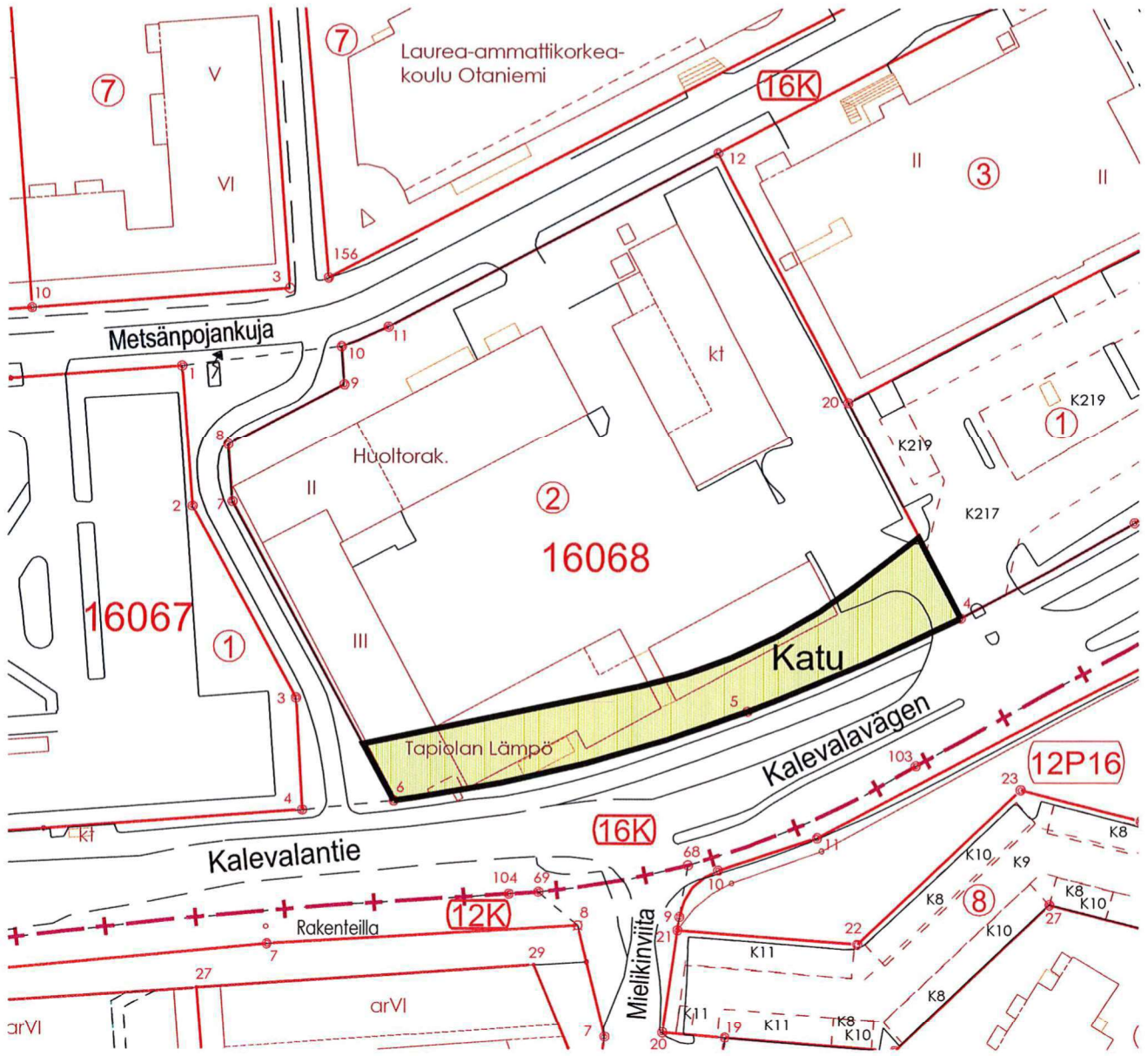
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
MÄÄRÄALOJEN LUOVUTTAMISESTA  
Metsänpojanpolku, alue 213411  
2022-21

Espoon kaupunki /  
Tapiolan Lämpö Oy



kaupungille luovutettavat  
alueet (Katu)

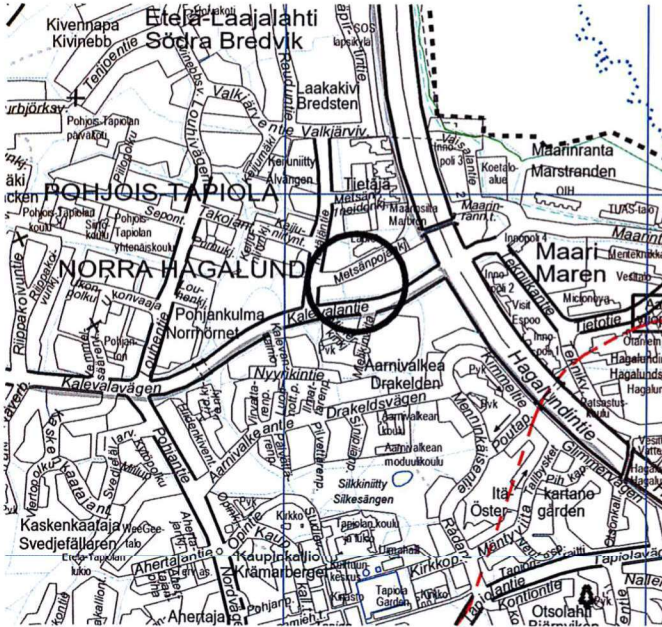
0 50 m



W

U

TA



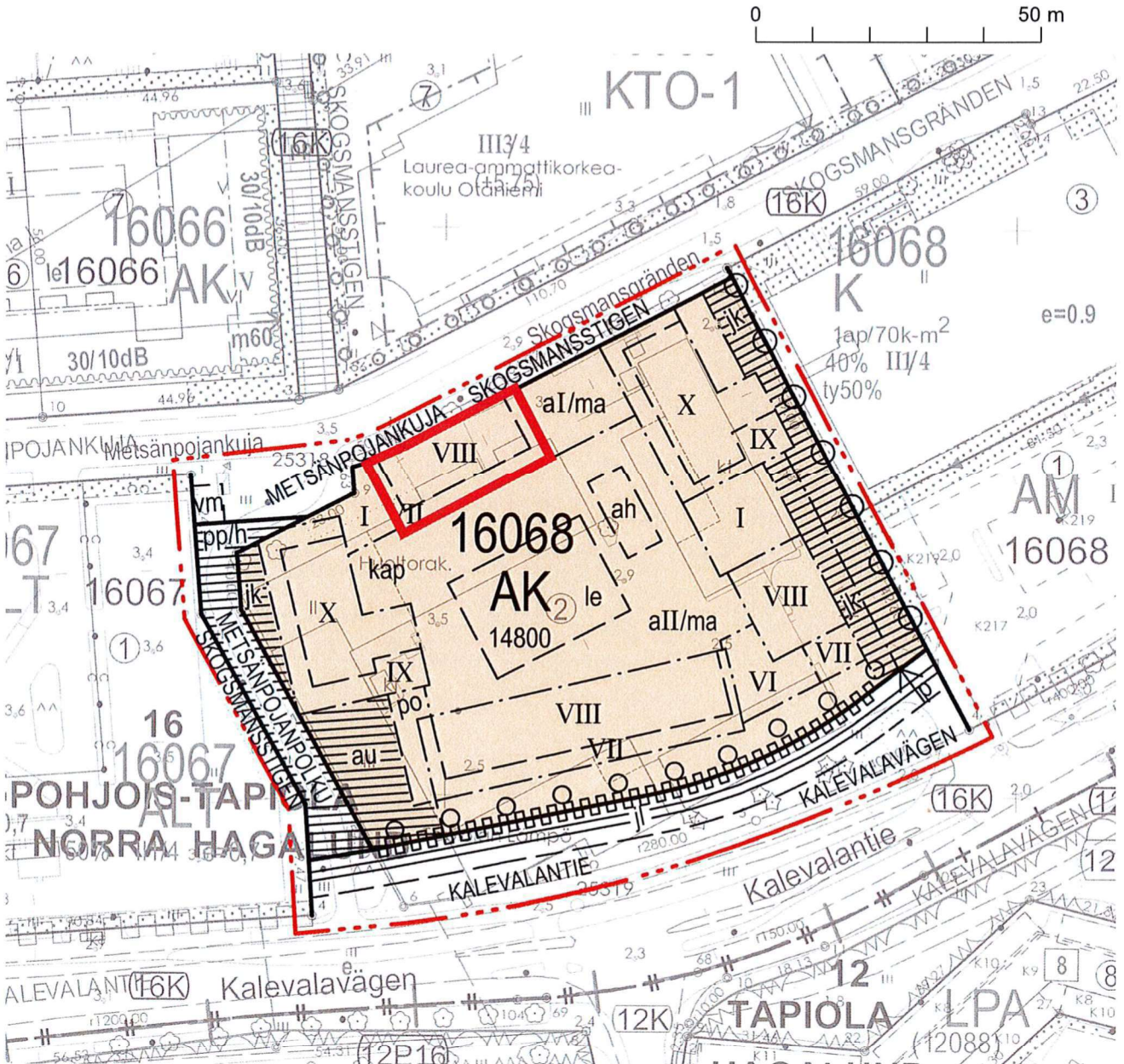
LIITEKARTTA 3  
VALTION TUKEMA VUOKRA-  
ASUNTOTUOTANTO

Metsänpojanpolku, alue 213411

Espoon kaupunki /  
Tapiolan Lämpö Oy



ARA (sijainti ohjeellinen)



lw

TH

TAPIOLAN LÄMPÖ OY

PÖYTÄKIRJANOTE

HALLITUKSEN KOKOUS 07/2022

AIKA: 24.5.2022 klo 14.00 – 17.00

Pöytäkirjanotteen oikeaksi todistavat

Aika: 13.6.2022

Paikka: Helsinki

Juha Ranta  
Talousjohtaja  
Tapiolan Lämpö Oy

Jaakko Vuorenmaa  
Business Controller  
Tapiolan Lämpö Oy