

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTUKSISTA

### SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki

(y-tunnus: 0101263-6)

Tonttiyksikkö

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki", sekä

Suomen valtio, jota edustaa

(y-tunnus: 1503388-4)

Senaatti-kiinteistöt

Lintulahdenkatu 5 A

00530 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

### ASEMAKAAVA-ALUE

Kemisti, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220608, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

### SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella sijaitsevat Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-10-16-2 sekä määräalat kiinteistöistä 49-418-1-859, 49-418-1-1371 ja 49-418-1-1558. Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Vireillä olevassa kaavamuutoksessa Kemisti (alue 220608) Sopimusalueen kaavamerkinnot ovat:

- AK-1, Asuinkerrostalojen korttelialue, 7 507 k-m<sup>2</sup>
- YO-1, Yliopiston opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, 889 k-m<sup>2</sup>
- YO-2, Yliopiston opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, 2 325 k-m<sup>2</sup>
- LPA 177 m<sup>2</sup>
- VP, Puisto 9 452 m<sup>2</sup>
- katu 1 901 m<sup>2</sup>

Voimassa olevassa asemakaavassa Sopimusalue on osoitettu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO) ja puistoalueeksi (P ja VP)

### 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 alueiden luovuttamisesta.

## SOPIMUSEHDOT

### 1. ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

#### 1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE JA HINTA

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille

##### Vaihe 1

- noin 1 420 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-10-16-2 ("Määräala 1"), katualueen osa
- noin 77 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-418-1-1558 ("Määräala 2"), katualueen osa ja
- noin 404 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-418-1-859 ("Määräala 3"), katualueen osa

##### Vaihe 2

- noin 1 025 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-10-16-2 ("Määräala 4"), puistoalueen osa
- noin 646 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-418-1-1371 ("Määräala 5"), puistoalueen osa ja
- noin 7 781 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-418-1-1558 ("Määräala 6"), puistoalueen osa.

Määräalat 1-6 on rajattu liitekartalle 2.

Omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä luovutuksen kohteisiin Vaiheessa 1 ja vaiheessa 2 on sovittu tämän esisopimuksen kohdassa 1.9.

Määräaloilla sijaitsevat rakennelmat ja rakennuksen osat:

- Määräalalla 4 sijaitsee vähäinen osa Maanomistajan omistamaa rakennusta.
- Määräalalla 1 sijaitsee Maanomistajan omistama polkupyöräkatos, pysäköintialuetta ja ajoväyliä.
- Määräalojen 1, 4, 5 ja 6 alla sijaitsee Maanomistajan omistuksessa oleva maanalainen väestönsuojaluola (nk. YVSS2) kulkutunneleineen ja teknisine yhteyksineen.
- Määräalalla 6 sijaitsee Maanomistajan omistuksessa olevan maanalaisen väestönsuojaluolan sisäänkäyntiaukko ja teknisiä yhteyksiä ja laitteita.
- Määräalalla 3 sijaitsee katurakenteita ja -kalusteita (mm. bussikatot).
- Määräaloilla 2,4 ja 6 sijaitsee Kaupungin toteuttama jalankulku- ja pyöräreitti ja valaisimia.
- Muilta osin Määräalat ovat rakentamattomia.

- Tämän sopimuksen kohdassa 1.5 on sovittu tarkemmin edellä sanottujen Maanomistajan rakenteiden ja rakennusten osien tilapäisestä käytöstä ym.

Määräaloja koskevista kaavamerkinnoistä:

Määräaloja 5 ja 6 koskee asemakaavassa VP-alueelle merkitty ma-1 -merkintä: *"Merkintä osoittaa alueen osan, jolle saa sijoittaa maanalaisen tilan vaatiman sisäänkäyntiaukon, ilmanvaihtokuiluja ja muita teknisiä yhteyksiä ja laitteita."*

Määräaloja 4 ja 6 koskee asemakaavassa VP-alueelle osoitettu merkintä eko-1: *"Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys."*

Osapuolet toteavat, että Asemakaavassa annettu määräys (18 §) koskee myös yleisiä alueita (kadut, puistot): *"Alueella on huomioitava maanalainen asemakaava sekä muut maanalaiset tilat suojaetäisyyksineen. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää ja huomioida maanalaiset tilat, maanalainen asemakaava sekä näihin liittyvät rajoitukset ja muut vaikutukset rakentamiseen."*

## 1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutettavan alueen arvo on 227 060 euroa ja se on huomioitu sopimuskorvauksen määrässä.

## 1.3 MAANALAISET TILAT JA 3D-MÄÄRÄALAT

Vaiheen 1 määräaloista Määräalan 1 alla sijaitsee Maanomistajan omistaman maanalaisen väestönsuojan luolastoa ja rakenteita.

Vaiheen 2 määräaloista Määräalojen 4, 5 ja 6 alla sijaitsee Maanomistajan omistaman maanalaisen väestönsuojan luolastoa ja rakenteita.

Sopimusosapuolet ovat sopineet maanalaisten tilojen osalta seuraavaa:

- a) Vaiheen 1 luovutuksen osalta Maanomistaja pidättää esisopimuksen kohdassa 1.9. sanotuin tavoin omistusoikeuden liitekartan 3 osoittamaan Määräalan 1 maanalaiseen osaan (3D-määräalan osa) ja sillä sijaitseviin Maanomistajan omistamiin luolaston rakenteisiin;
- b) Kaupunki myötävaikuttaa omalta osaltaan maanalaisen kaavan ja sitovan tonttijaon hyväksymiseen, jotta maanalainen tila (YVSS2 rakenteineen ja suojavyöhykkeineen) saadaan eriytettyä omaksi 3D-kiinteistöksi;
- c) Maanalaista tilaa koskevan maanalaisen kaavan ja sitovan tonttijaon tultua voimaan, osapuolet allekirjoittavat muodollisen vahvistuskirjan, jossa todetaan Määräalojen 1, 4, 5 ja 6 alla sijaitsevan maanalaisen osan (3D-kiinteistön osan) omistusoikeuden kuuluvan Maanomistajalle;
- d) Samanaikaisesti kohdan c) vahvistuskirjan tekemisen yhteydessä Maanomistaja ja Kaupunki sopivat tarvittavat rasiteoikeudet (mm. kulku- ja tekniset yhteydet) maanalaisen tilan hyväksi. Osapuolet toteavat nämä tarvittavat rasiteoikeudet perustettavan korvauksetta;



- e) Mikäli jostain syystä maanalainen kaava tai sitova tonttijako ei etene siten, että 3D-kiinteistönmuodostus olisi mahdollista, Kaupunki sitoutuu vahvistamaan ko. Maanomistajan Määräaloilla 1, 4, 5 ja 6 sijaitsevan Maanomistajan omistaman väestönsuojaluolaston käytön ja pysyttämisen paikallaan pysyvällä ja korvauksettomalla maanvuokraoikeudella, käyttöoikeudella tai rasitteella;
- f) Kaupunki sitoutuu huolehtimaan, että nämä edellä sanotut maanalaista tilaa koskevat velvoitteet ja rasitteet tulevat mahdollisia määräalan uusia kiinteistönomistajia tai käyttöoikeuden haltijoita sitovaksi, mikäli Kaupunki luovuttaa kolmansille tahoille omistus- tai kirjattavia käyttöoikeuksia Määräalojen 1, 4, 5 tai 6 alueille.

#### 1.4 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräalat luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

Rasitustodistuksen mukaan kiinteistöön 49-418-1-1558 kohdistuu: "Maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukainen (käyttöoikeuden) lunastus. Lunastuksen vireilletulopäivä 26.3.2010. Metroa varten lunastettava maanalainen alue. Toimitus nro 2022-685179." Ei kohdistu luovutettavaan määräalaan.

#### 1.5 RASITTEET JA VÄLIAIKAISET KÄYTTÖOIKEUDET

Määräalat luovutetaan kiinteistöistä, joihin kohdistuvat seuraavat rasitteet:

49-10-16-2:

- Lämpöjohto 049-2014-K84 kohdistuu luovutettavaan määräalaan.
- Kulkuyhteys 049-2015-K99 kohdistuu luovutettavaan määräalaan.
- Vesijohto 049-2015-K100 kohdistuu osittain luovutettavaan määräalaan.
- Lämpöjohto 049-2015-K101 kohdistuu luovutettavaan määräalaan.
- Senaatti-kiinteistöjen ja Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy:n välillä on 28.10.2021 allekirjoitettu käyttöoikeussopimus, jonka perusteella VTT:llä on oikeus pysyttää nykyiset käytössä olevat ja ei käytössä olevat kaapelit sekä niihin liittyvät laitteet kiinteistöllä 49-10-16-2; kohdistuu osittain luovutettavaan määräalaan.
- Senaatti-kiinteistöjen ja Espoon kaupungin välillä on 5.11.2020 allekirjoitettu käyttöoikeussopimus, jonka perusteella Espoon kaupunki on saanut oikeuden toteuttaa kiinteistöjen 49-10-16-2 ja 49-418-1-1558 alueelle sijoittuvan jalankulku- ja pyöräyhteyden ja hoitovelvollisuuden käyttöoikeuden kohteeseen; kohdistuu osittain luovutettavaan määräalaan.
- Kiinteistöllä 49-10-16-2 sijaitseva toimitilakiinteistö on vuokrattu Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy:lle, joka käyttää myös kiinteistön piha-alueita mm. pysäköintiin. Katualueeksi luovutettava Määräala 1 ulottuu osittain alueelle, jossa sijaitsee kiinteistön pysäköintiä ja polkupyöräkatos. Maanomistaja saa käyttää luovutettavan Määräalan 1 aluetta näihin tarkoituksiin korvauksetta niin kauan, kunnes Kemistintien ja Tekniikantien kadunrakentaminen alkaa. Maanomistaja siirättää tai poistaa kustannuksellaan polkupyöräkatoksen pois Määräaalalta 1 viimeistään Kemistintien kadunrakentamisen alkaessa.
- Määräaalalla 4 sijaitsee vähäinen osa Maanomistajan omistamaa rakennusta, joka on tarkoitus purattaa Maanomistajan toimesta Maanomistajan kustannuksella rakennuksen käytön päätyttyä. Maanomistajan arvion mukaan

rakennuksen käyttö päättyy vuonna 2025. Maanomistajan tavoitteena on purattaa rakennus ennen Määräalan 4 luovutusta Kaupungille. Mikäli rakennusta ei ole ennen Määräalan 4 luovutusta purettu, Maanomistaja ja Kaupunki sopivat luovutuksen yhteydessä rakennuksen purattamisen aikataulun ja tarvittavat menettelyt.

49-418-1-859:

- Lunastuslain mukainen erityinen oikeus 000-2021-K19282 Metrotunneli.
- Muut kiinteistörekisteriotteelta ilmenevät rasitteet eivät kohdistu luovutettavaan määräalaan.
- Senaatti-kiinteistöjen (49-418-1-859 / "pa1") ja Aalto-yliopistokiinteistöt Oy:n (49-10-16-3 / "16-3") välillä on 26.10.2013 allekirjoitettu rasitesopimus, jonka perusteella pa1 ja 16-3 saavat puolin ja toisin pysyvän oikeuden kaukolämpöjohtolinjojen sijoittamiseen toisensa alueilla sekä pysyvän oikeuden sanottujen linjojen käyttämiseen. Sopimuksen mukainen rasite kohdistuu osittain luovutettavaan määräalaan.
- Senaatti-kiinteistöt (49-418-1-859/"pa1") Aalto-yliopistokiinteistöt Oy:n (49-10-17-4 / "17-4") välillä on 26.10.2013 allekirjoitettu rasitesopimus, jonka perusteella pa1 ja 17-4 saavat puolin ja toisin pysyvän oikeuden kaukolämpöjohtolinjojen sijoittamiseen toistensa alueilla sekä pysyvän oikeuden sanottujen linjojen käyttämiseen. Sopimuksen mukainen rasite kohdistuu osittain luovutettavaan määräalaan.

49-418-1-371:

- Kiinteistörekisteriotteelta ilmenevät rasitteet eivät kohdistu luovutettavaan määräalaan.
- Senaatti-kiinteistöjen (49-418-1-371/"1-1371") ja Aalto-yliopistokiinteistöt Oy:n (49-10-16-3/"16-3") välillä on 26.10.2013 allekirjoitettu rasitesopimus, jonka perusteella 16-3 saa pysyvän oikeuden vesijohto-, jätevesi-, sadevesi- ja kaukolämpöjohtolinjan sijoittamiseen 1-1371 alueella; ei kohdistu luovutettavaan määräalaan.

49-418-1-1558:

- Senaatti-kiinteistöjen ja Espoon kaupungin välillä on 5.11.2020 allekirjoitettu käyttöoikeussopimus, jonka perusteella Espoon kaupunki on saanut oikeuden toteuttaa kiinteistöjen 49-10-16-2 ja 49-418-1-1558 alueelle jalankulku- ja pyöräyhteyden ja hoitovelvollisuuden käyttöoikeuden kohteeseen; kohdistuu osittain luovutettavaan määräalaan.
- Kiinteistön 49-418-1-1558 alueella sijaitsee Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy:n omistamia rekisteröimättömiä kaapeleita.

## 1.6 . VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräaloista maksettavista veroista ja maksuista kumpikin omalta omistus- ja hallinta-ajaltaan kuitenkin siten, että Maanomistaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.



## 1.7 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Maanomistaja vastaa luovuttamansa alueen osalta ennen luovutusta tapahtuneesta mahdollisesta maaperän pilaantumisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista Asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle. Ensisijainen vastuu mahdollisesta pilaantumisesta on kuitenkin pilaantumisen aiheuttajalla.

Luovutuksen kohteena olevia määräalojen maaperää ei ole tutkittu. Maanomistajan tiedossa ei ole, että luovutettavat alueet olisivat sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantuneet tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Osapuolet ovat kuitenkin tietoisia Määräalan 3 naapurikiinteistöillä suoritetuista maaperätutkimuksista ja tutkimuksen tuloksista (A-Insinöörit Civil Oy, 5.10.2022).

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, Kaupungin tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ottaa yhteys Maanomistajaan. Maanomistaja korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset suorat kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu Maanomistajan kanssa etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Maanomistaja ei vastaa mahdollisesta maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta töiden viivästymisestä aiheutuvista kustannuksista. Maanomistajan vastuu puhdistamiskustannuksista ei koske luovutuksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista.

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

Maanomistajan enimmäisvastuu maaperän pilaantumisen lisäkustannuksista rajautuu kuitenkin aina kunkin luovutetun määräalan laskennallisen luovutushinnan määrään.

## 1.8 VANHAT RAKENTEET

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että määräalojen maaperässä voi olla vanhaa kunnallistekniikkaa sekä muita vastaavia rakenteita tai jätteitä (esim. käytöstä poistettava kunnallistekniikka, johdot, putket, pylväät, asfaltoinnit, vanhat perustukset tms.)

Maanomistaja ei vastaa tällaisten kunnallisteknisten johtojen, putkien, kaapeleiden tai rakenteiden/jätejakeiden mahdollisista poisto- tai siirtokustannuksista vaan siirtokustannukset tarvittavista siirroista kantaa kuitenkin Kaupunki.

## 1.9. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN JA OMISTUKSENPIDÄTYSEHTO

Vaiheen 1 luovutukset:

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan Määräaloja 1, 2 ja 3 koskevan lopullisen määräalojen luovutuskirjan viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Mikäli esisopimuksen kohdassa 1.3 tarkoitettu maanalainen asemakaava ja/tai sitova tonttijako ei ole luovutuskirjan allekirjoitushetkellä tullut voimaan, Maanomistaja pidättää Määräalan 1 osalta luovutuskirjassa omistusoikeuden Maanomistajan

omistamiin maanalaisiin tiloihin (väestönsuojaluolaston osa) jäljempänä tässä kohdassa 1.9 sovituin tavoin.

Vaiheen 2 luovutukset:

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan Määräaloja 4, 5 ja 6 koskevan lopullisen määräalojen luovutuskirjan viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun

- i) Asemakaava on tullut voimaan ja
- ii) tämän esisopimuksen kohdassa 1.3 tarkoitettu maanalainen kaava ja sitova tonttijako ovat tulleet voimaan ja
- iii) Määräalalla 4 sijaitsevan rakennuksen käyttö on päättynyt.

Määräalojen 4, 5 ja 6 luovutus ei koske Määräalojen alla 4, 5 ja 6 alla sijaitsevaa yllä ii) kohdassa tarkoitettua maanalaista 3D-kiinteistön osaa. Luovutuskirjan allekirjoittamisen yhteydessä allekirjoitetaan tarvittavat tämän esisopimuksen 1.3 d) kohdassa mainitut rasitesopimukset.

Mikäli yllä sanotut kohdissa i) ja iii) todetut edellytykset ovat esisopimuksen voimassaoloaikana täyttyneet mutta kohdassa ii) sanottua maanalaista kaavaa ja sitovaa tonttijakoa koskeva edellytys ei ole täyttynyt viiden (5) vuoden kuluessa esisopimuksen allekirjoittamisesta, Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan Määräaloja 4, 5 ja 6 koskevan luovutuskirjan, kuitenkin siten että Maanomistaja pidättää luovutuskirjassa omistusoikeuden Maanomistajan omistamiin maanalaisiin tiloihin (väestönsuojaluolaston osa) jäljempänä tässä kohdassa 1.9 sovituin tavoin.

Määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksin seuraavin poikkeuksin:

Omistuksenpidätysehto, Määräala 1, maanalainen osa

Määräalan 1 alla sijaitsee esisopimuksen kohdassa 1.3 sanotuin tavoin Maanomistajan omistamia maanalaisia tiloja (väestönsuojaluolaston osa), joihin maanalaisiin osiin Maanomistaja pidättää omistusoikeuden. Omistuksenpidätysehto on voimassa viisi (5) vuotta Määräalan 1 luovutuskirjan allekirjoittamisesta. Mikäli jostain syystä maanalainen kaava tai sitova tonttijako ei tässä viiden (5) vuoden ajassa etene siten, että ko. 3D-kiinteistönmuodostus olisi mahdollista, Kaupunki sitoutuu vahvistamaan ko. Maanomistajan Määräalalla 1 sijaitsevan Maanomistajan omistaman väestönsuojaluolaston käytön ja pysyttämisen paikallaan pysyvällä ja korvauksettomalla maanvuokraoikeudella tai muulla esisopimuksen kohdassa 1.3 sovitulla tavalla. Maanomistajalla on kuitenkin aina oikeus luopua vetoamasta omistuksenpidätysehtoon ja edellyttää Kaupunkia tekemään esisopimuksen kohdassa 1.3 sovitut sopimukset.

Omistuksenpidätysehto, Määräalat 4, 5 ja 6, maanalainen osa

Määräalojen 4, 5 ja 6 alla sijaitsee esisopimuksen kohdassa 1.3 sanotuin tavoin Maanomistajan omistamia maanalaisia tiloja (väestönsuojaluolaston osa), joihin



maanalaisiin osiin Maanomistaja pidättää omistusoikeuden. Omistuksenpidätysehto on voimassa viisi (5) vuotta Määräaloja 4, 5 ja 6 koskevan luovutuskirjan allekirjoittamisesta. Mikäli jostain syystä maanalainen kaava tai sitova tonttijako ei tässä viiden (5) vuoden ajassa etene siten, että ko. 3D-kiinteistönmuodostus olisi mahdollista, Kaupunki sitoutuu vahvistamaan ko. Maanomistajan Määräaloilla 4, 5 ja 6 sijaitsevan Maanomistajan omistaman väestönsuojaluolaston käytön ja pysyttämisen paikallaan pysyvällä ja korvauksettomalla maanvuokraoikeudella tai muulla esisopimuksen kohdassa 1.3 sovitulla tavalla. Maanomistajalla on kuitenkin aina oikeus luopua vetoamasta omistuksenpidätysehtoon ja edellyttää Kaupunkia tekemään esisopimuksen kohdassa 1.3 sovitut sopimukset.

#### 1.10. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Esisopimus on voimassa maakaaren (12.4.1995/540) 2 luvun 7 §:n mukaisesti viisi (5) vuotta.

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

#### 2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

##### Kadut ja muut yleiset alueet

Asemakaavassa osoitettujen Sopimusaluetta palvelevien yleisten alueiden kuten katujen ja puistojen suunnittelusta ja rakentamisesta sekä kunnossapidosta vastaa Kaupunki.

##### 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 johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kaupunki vastaa katu- ja muilla yleisillä alueilla tapahtuvista johtojen, kaapeleiden ja putkien siirroista kustannuksellaan.

##### Rasitteet

Kaupunki ja Maanomistaja varaavat oikeuden perustaa korvauksetta Sopimusalueelle kaavan mukaiset rasitteet.

#### 3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille yhteensä **3 299 000** euroa, jäljempänä "Sopimuskorvaus", sekä luovuttamalla määräalat kohdan 1.1. mukaisesti.

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



Korvauksen suuruus on määritelty vuoden 2022 joulukuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2021=100) mukaisesti.

Sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun Sopimusalueella sijaitseva kiinteistö, määräala, määräosa tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet luovutetaan Maanomistajalta kolmansille tahoille vastikkeellisina ja näiden arvo ylittää kaksi (2 000 000) miljoonaa euroa.

Mikäli luovutus tapahtuu ennen Asemakaavan voimaantuloa, korvaus suoritetaan kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Koko Sopimuskorvaus suoritetaan Kaupungin lähettämän laskun mukaan kuitenkin viimeistään kuudenkymmenen (60) kuukauden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

#### 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 sopimuskohtaan 4 mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä 50 000 euron suuruisen sopimussakon.

#### 6. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä maankäyttösopimus 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 olennaisesti toisen sisältöisenä tai muutettuna, Osapuolet sitoutuvat viipymättä neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta.

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

#### 7. SOPIMUKSEEN LIITTYVÄT PAKOTEASIA

Kaupunki edellä kohdassa 1.1. mainittujen määräalojen ostajana vakuuttaa, ettei pakotteiden piirissä oleva taho tule rahoittamaan esisopimuksen perusteella solmittavaa kauppaa, ja ettei kaupan kohde myöskään kaupan johdosta päädy pakotteiden piirissä olevan tahon käyttöön, omistukseen tai määräysvaltaan Euroopan Unionin ja YK:n pakotesäätelyn vastaisesti.

## 8. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun Maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti ja kun kohdassa 1. tarkoitetut lopulliset luovutuskirjat on allekirjoitettu ja kun kohdassa 1.3 mainitut sopimusvelvoitteet 3D-määräalojen omistusoikeuden vahvistamisesta on täytetty ja/tai kun kohdassa 1.3 mainitut muut maanalaisiin tiloihin liittyvät sopimusosapuolten sopimusvelvoitteet on täytetty.

## 9. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

## LIITTEET

- Liite 1. Kartta sopimusalueesta.
- Liite 2. Kartta luovutuksen kohteena olevista määräaloista.
- Liite 3: Kartta 3D-määräaloista (omistuksenpidätysehto)

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

## PÄIVÄYS

Espoossa 11. 1 2023

## ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson  
maankäyttöasiantuntija

Suomen valtion puolesta Senaatti-kiinteistöt, valtakirjalla

Emmi Sihvonen

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että **Tommi Henriksson** valtakirjalla Espoon kaupungin puolesta ja **Emmi Sihvonen** valtakirjalla Senaatti-kiinteistöjen puolesta ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että 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

Tuure Karjalainen  
0497/16  
maanmittausinsinööri



## VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön, vs.suunnittelupäällikön ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

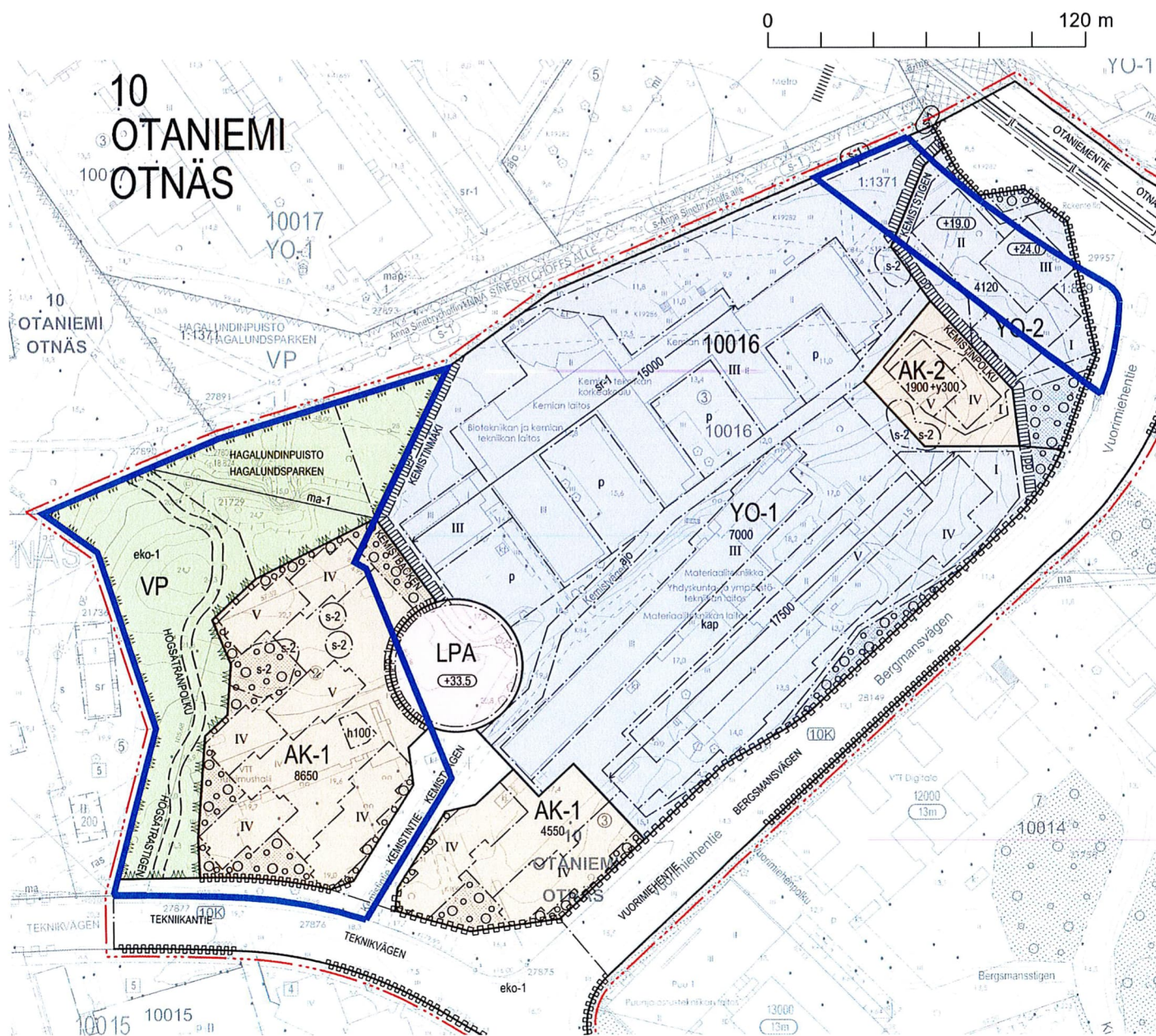
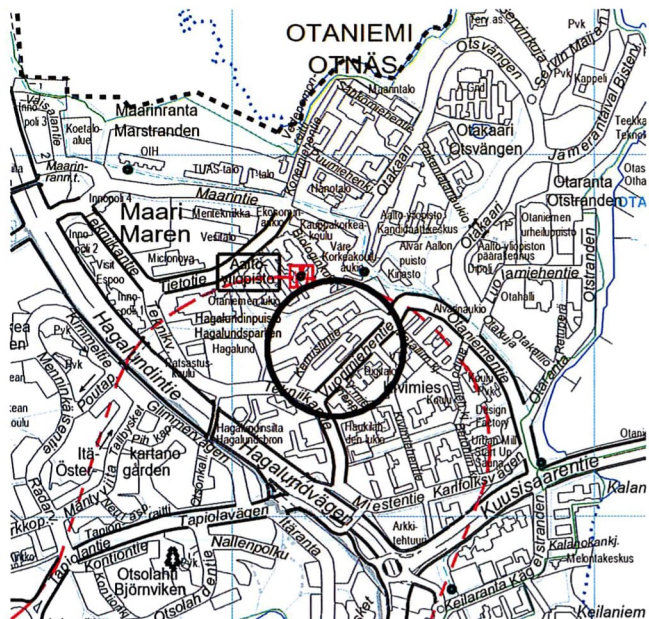
Espoossa 11. 1. 2023

Olli Isotalo  
kaupunkiympäristön toimialan johtaja

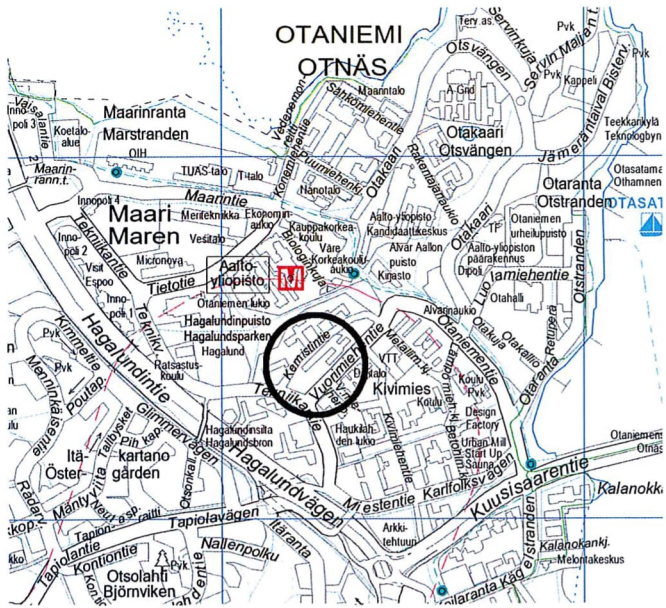
LIITEKARTTA 1  
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
ALUEIDEN LUOVUTUKSISTA 2022  
Kemisti, alue 220608  
20222-28

Espoon kaupunki /  
Senaatti-kiinteistöt

 sopimusalue





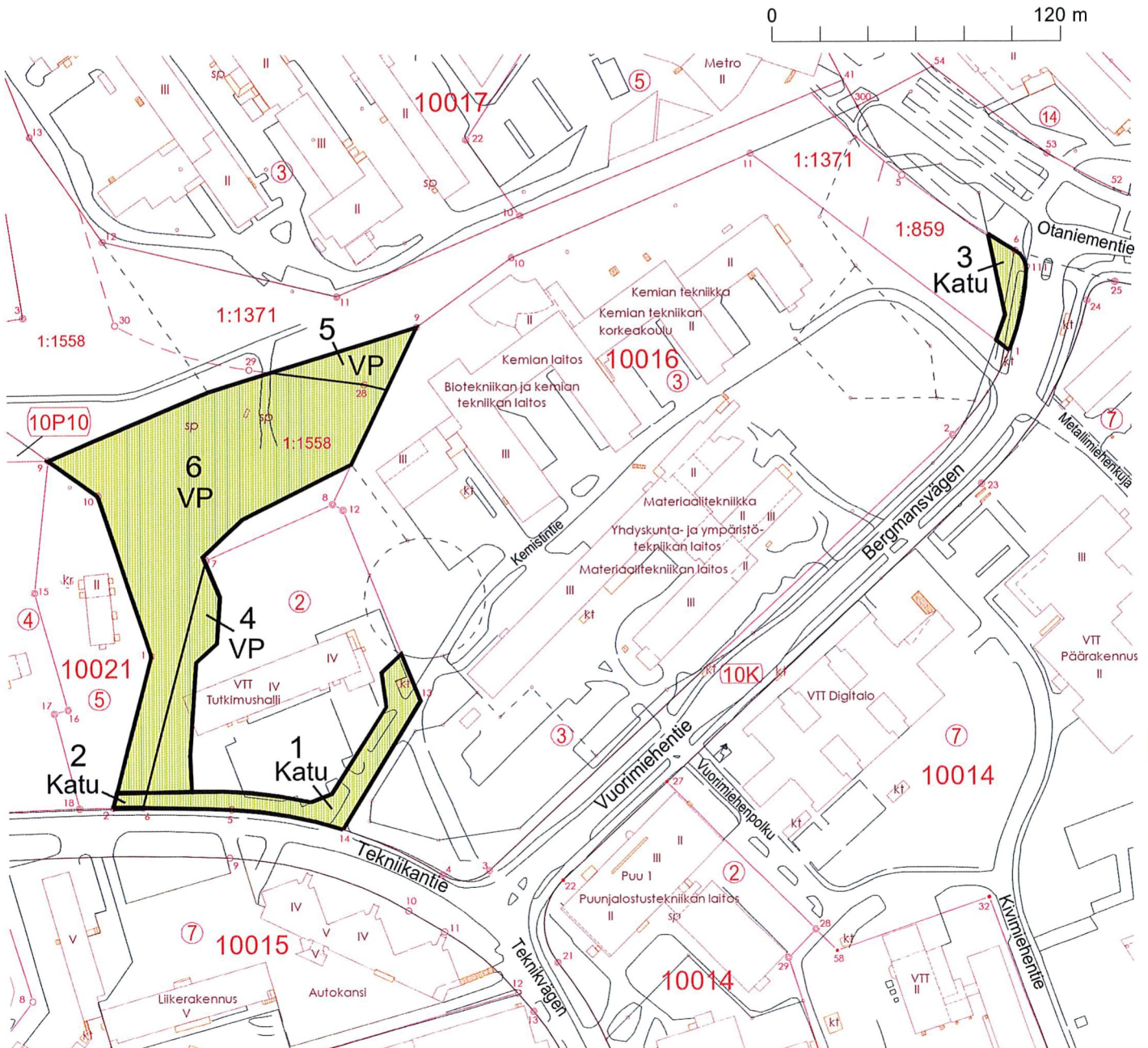


LIITEKARTTA 2  
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
 ALUEIDEN LUOVUTUKSISTA  
 Kemisti, alue 220608  
 2022-28

Espoon kaupunki /  
 Senaatti-kiinteistöt



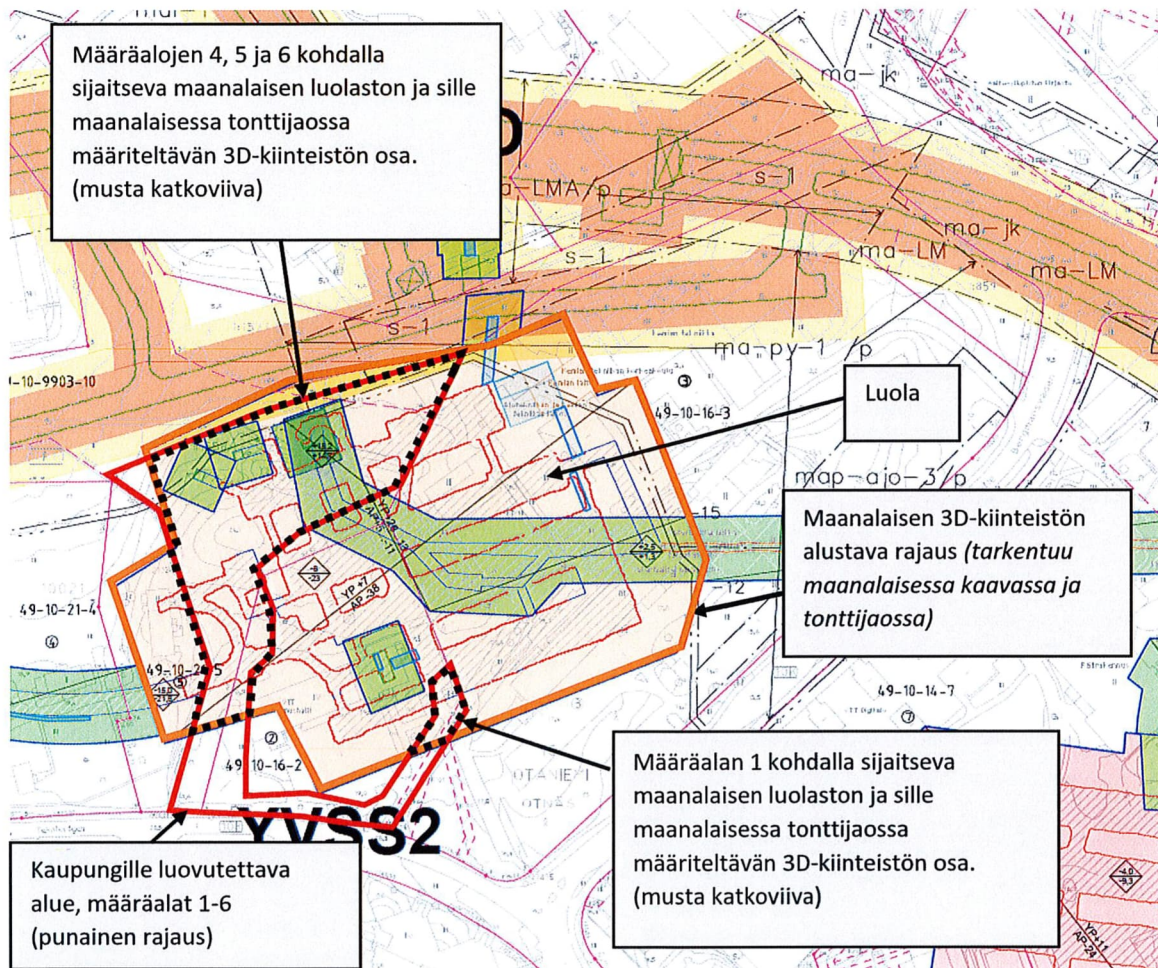
kaupungille luovutettavat  
 alueet (VP, katu, määräalat 1-6)



TH  
 M  
 B



### LIITEKARTTA 3: 3D MÄÄRÄALAT (OMISTUKSENPIDÄTYSEHTO)



JA  
M  
ES