

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTUKSESTA

### SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)  
Tonttiyksikkö  
PL 49  
02070 ESPOON KAUPUNKI  
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

Karakallion Kiinteistöt Oy (y-tunnus: 0194009-6)  
c/o NB-tilipalvelut Oy  
Gunnarintie 1 B 25  
01800 KLAUKKALA  
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

### ASEMAKAAVA-ALUE

Karakallio II, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 131507, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

### SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella sijaitsevan Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-57-34-1. Sopimusalue ei ole yhteneväinen Asemakaava-alueen kanssa.

Sopimusalueen kaavamerkinnot:

- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK), rakennusoikeus 2 700 kem, josta kohdistuu Maanomistajan kiinteistölle 2 617 kem.
- katu

Voimassa olevassa asemakaavassa Karakallio (alue 131506) sopimusalue on osoitettu toimisto-, työpaikka- ja huoltorakennusten korttelialueeksi (KTH) ja kaduksi.

### SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta Asemakaava-alueella palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin sekä alueluovutuksista.

## SOPIMUSEHDOT

### 1. ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

#### 1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE JA HINTA

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille n. 325 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan tontista 49-57-34-1. Määräala on Asemakaavan mukaista katualuetta.

Määräala on rajattu liitekartalle 2.

#### 1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutus tapahtuu vastikkeetta.

Maanomistajan luovuttaman määräalan arvo on **3 250** euroa.

Määräalan arvo on otettu huomioon kohdan 3 mukaista sopimuskorvausta määritettäessä.

#### 1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

#### 1.4. VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

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

Maanomistajan omistamalla kiinteistöllä 49-57-34-1 on kesällä 2019 suoritettu alustava maanperän pilaantuneisuustutkimus. Tutkimusraportin mukaan Sopimusalueella on todettu valtioneuvoston asetuksen VNa 214/2007 ylittäviä kynnysarvopitoisuuksia ja ohjearvotasoja koskien hiilivetyjä ja raskaita öljyjakeita.

Maanomistaja on puhdistanut maanperän syksyllä 2022. Puhdistustyöstä on toimitettu loppuraportti ELY-keskukselle ja Espoon kaupungin ympäristötoimeen.

Maaomistaja vastaa luovuttamansa määräalan maanperän puhtaudesta. Mikäli syksyllä 2022 suoritetuista puhdistustyöistä huolimatta maanperästä löytyy yhä pilaantuneita maita, vastaa maanomistaja maanperän pilaantumisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle. Ensisijainen vastuu mahdollisesta pilaantumisesta on kuitenkin pilaantumiseen aiheuttajalla.

#### 1.6. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen kiinteistön luovutuskirjan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on lainvoimaistunut.

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

Määräalan omistusoikeus siirtyy lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksiin.

## 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 johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kaupunki ei osallistu siirtokustannuksiin.

## 3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **452 750 euroa** ja luovuttamalla Kaupungille kohdan 1 mukaisen määräalan, jäljempänä Sopimuskorvaus.

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

Sopimuskorvauksen suuruus on määritelty vuoden 2020 joulukuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohdan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2015=100) mukaisesti.

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan kahdentoista (12) kuukauden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

## 4. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi 547 000 euron suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa vakuus.

Vakuutena Espoon kaupungille luovutetaan kiinteistökiinnitys sopimusalueeseen. Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajalle, mikäli sopimus raukeaa.



## 5. VELVOITE OMISTUSASUNTOTUOTANTOON

Sopimusalueelle osoitettava asumisen rakennusoikeus on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

## 6. PYSÄKÖINTI

Kaupunki sitoutuu myymään voimassa olevien hinnoitteluperiaatteidensa mukaisesti pysäköintivelvoitepaikkojen edellyttämät maa-alueet Asemakaava-alueella sijaitsevalta *Asumista palveleva yhteiskäyttöinen ja autopaikkojen korttelialueelta* (AH/LPA). Luovutettavan alueen on oltava riittävän suuri, jotta Maanomistaja pystyy luovuttamaan siltä myös korttelin 57028 tarvitsemat velvoitepaikat, jotka eivät mahdu kortteliin 57028.

Koko kaupungin alueella käytetään samaa hinnoitteluperiaatetta LPA-tonteille:

Kaupungin voimassaolevien LPA-tonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti asumista palvelevilla LPA-tonteilla (laitos ja maantaso) vuokra määritetään 100 e/m<sup>2</sup>:n pääoma-arvolla. Pääoma-arvoa korotetaan maksuajankohdan elinkustannusindeksin mukaisesti lähtökohtana marraskuun 2014 pisteluku (=1913).

Maanomistaja sitoutuu mahdollistamaan sen, että korttelin 57034 pohjoispuolen tonttien rakentamisen edellyttämä ajoyhteys pystytään järjestämään asemakaavan mukaisen "ajo" merkinnän kautta, kun korttelin 57034 pohjoispuolen tonttien rakentaminen käynnistyy. Kyseinen ajoyhteys tulee kulkemaan Kaupungin Maanomistajalle luovuttaman AH/LPA alueen läpi.

Kaupungin luovuttaman AH/LPA alueenrajaus on merkitty ohjeellisena liitekartalle 3. Alueen ohjeellinen pinta-ala on noin 2 016 m<sup>2</sup>.

## 7. 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. Pois lukien jo solmittu ja alla listattu Maakaaren (12.4.1995/540) 7 §:n mukainen luovutus Pohjola Rakennukselle tai perustamalleen yhtiölle.

Esisopimus 4.1.2023

Luovutustunnus: L2023-100766

Tietolähde: Kauppahintarekisteri

Luovuttajat: Karakallion Kiinteistöt Oy, 0194009-6

Saajat: Pohjola Rakennus Oy Suomi, 2539942-5

Kohteet: Määräala, tunnus puuttuu

## 8. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

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 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 vaatimukseen tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

## 10. 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.

## 11. 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 luovutettavista alueista
- Liite 3. kartta AH/LPA alueluovutus

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

## PÄIVÄYS

Espoossa 2.3.2023

## ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson  
maankäyttöasiantuntija

Karakallion Kiinteistöt Oy:n puolesta

Mika Malkki

Taito Pasanen

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että **Mika Malkki** ja **Taito Pasanen Karakallion Kiinteistöt Oy** puolesta sekä **Tommi Henriksson** valtakirjalla **Espoon kaupungin** 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

Juho Toijanaho  
0497/15  
~~maanmittausinsinööri~~

kiinteistöinsinööri

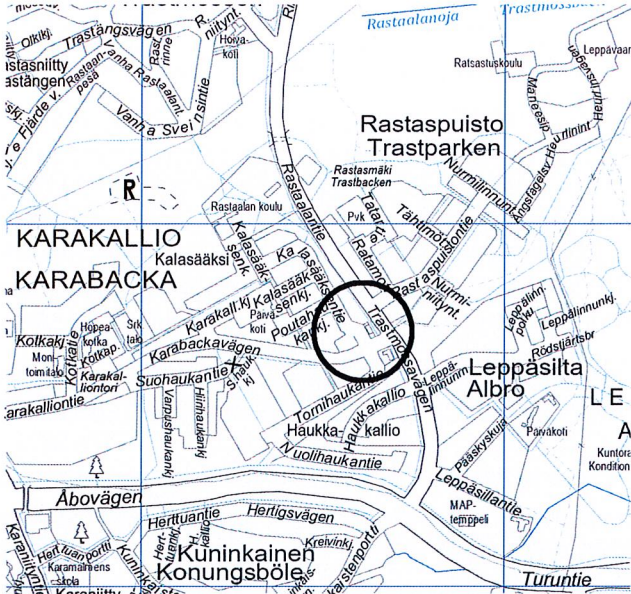
## VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa 22.2.2023

Olli Isotalo  
kaupunkiympäristön toimialajohtaja

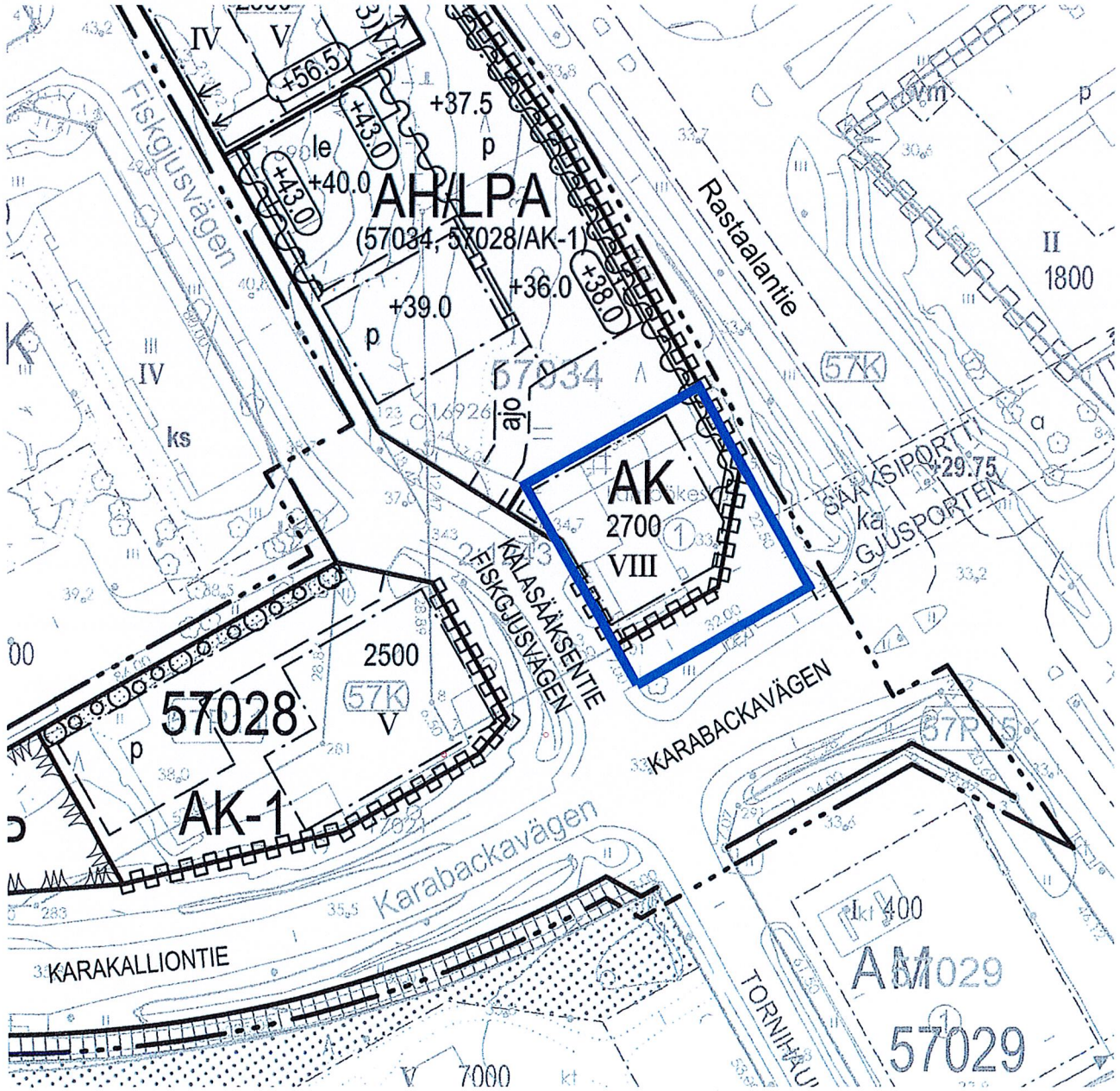




LIITEKARTTA 1  
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA . . .2023  
 Karakallio II, alue 131507  
 2019-29

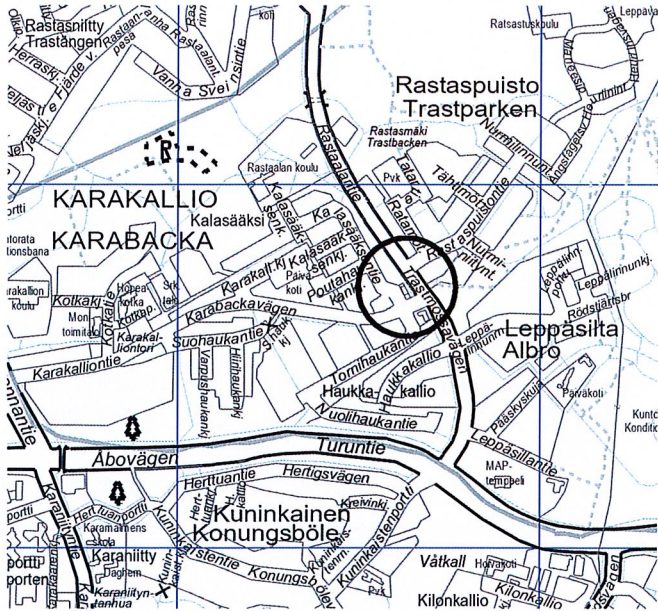
Espoon kaupunki /  
 Karakallion Kiinteistöt Oy

 sopimusalue



*[Handwritten signature]*





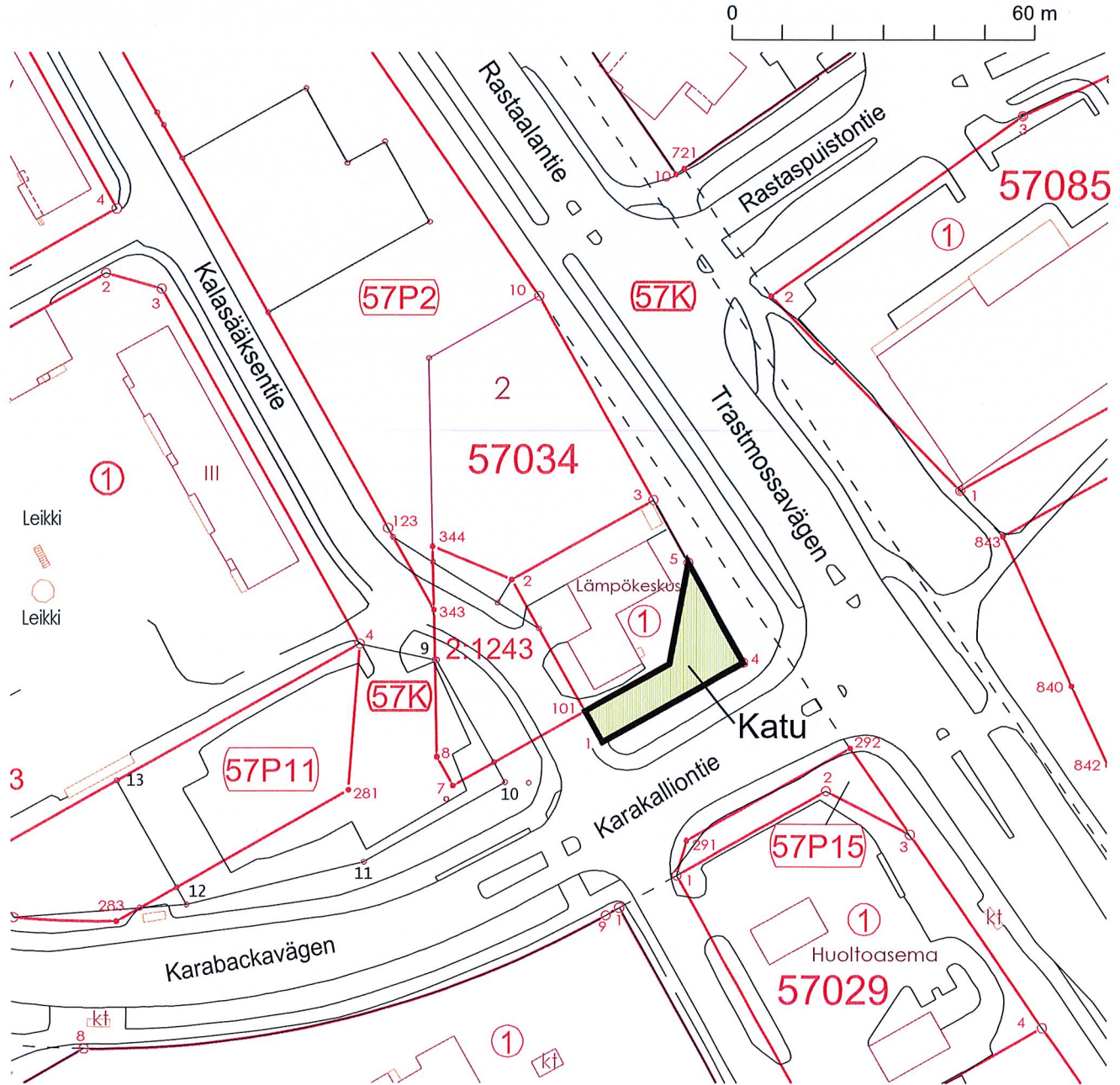
LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
ALUEEN LUOVUTUKSESTA  
Karakallio II, alue 131507  
2019-29

Espoon kaupunki /  
Karakallion Kiinteistöt Oy



kaupungille luovutettavat  
alueet ( Katu )





LIITEKARTTA 3  
PYSÄKÖINTIALUEEN LUOVUTUS

Karakallio II, aluenumero 131507

Espoon kaupunki /  
Karakallion Kiinteistöt Oy



(rajaus ohjeellinen)

