

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTUKSISTA

### SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki

Tonttiyksikkö

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

(y-tunnus: 0101263-6)

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki", sekä

Kiinteistö Oy Metallum

c/o HGR Property Partners Oy

Erottajankatu 11 A 23

00130 HELSINKI

(y-tunnus: 3174016-7)

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

### ASEMAKAAVA-ALUE

Kivimies, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220209, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

### SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella sijaitsevat Maanomistajan omistamat määräalat 49-10-14-7-M508 ja 49-10-14-7-M509. Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO/s).

Vireillä olevassa kaavamuutoksessa Sopimusalueen kaavamerkinnot ovat:

- K-1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, 16 600 k-m<sup>2</sup>
- katu, 380 m<sup>2</sup>

### 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 noin 65 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan määräalasta 49-10-14-7-M508 ja 315m<sup>2</sup> suuruisen määräalan määräalasta 49-10-14-7-M509 . Määräalat ovat Asemakaavan mukaista yleistä aluetta. Maanomistajan luovuttaman alueen arvo on yhteensä **3 800 euroa** euroa, ja se on huomioitu sopimuskorvauksen määrässä.

Määräala on rajattu liitekartalle 2.

#### 1.2 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

#### 1.3 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista kumpikin omalta omistus- ja hallinta-ajaltaan kuitenkin siten, että Luovuttaja maksaa kiinteistöveron luovuttamansa määräalan osalta koko kaupantekovuodelta.

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

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

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

#### 1.5 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen määräalan luovutuskirjan kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

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

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy lopullisen luovutuskirjan 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 sopii tarvittaessa Sopimusalueella johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa.

#### Rasitteet

Kaupunki varaa oikeuden perustaa korvauksetta Sopimusalueelle kaavan mukaiset rasitteet.

### 3 SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille yhteensä **2 202 000** euroa, jäljempänä "Sopimuskorvaus" ", sekä luovuttamalla määräalat kohdan 1.1. mukaisesti.

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

Korvauksen suuruus on määritelty vuoden 2024 maaliskuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2021=100) mukaisesti.

Sopimuskorvaus suoritetaan jäljempänä tässä kohdassa määritetyn aikataulun mukaisesti Espoon kaupungin tilille laskun mukaan.

Maksuaikataulu:

1. erä, 25 % Sopimuskorvauksesta, laskutetaan 6 kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (aluenumero 220209) on tullut voimaan.
2. erä, 25 % Sopimuskorvauksesta, laskutetaan 12 kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (aluenumero 220209) on tullut voimaan.
3. erä, 25 % Sopimuskorvauksesta, laskutetaan 24 kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (aluenumero 220209) on tullut voimaan.
4. erä, 25 % Sopimuskorvauksesta, laskutetaan 30 kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (aluenumero 220209) on tullut voimaan.

Maanomistajalla on halutessaan mahdollisuus maksaa eriä etukäteen.

### 4 VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille Sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa Sopimuskorvauksen määrä eli **2 647 000 euroa**.

Kaupunki palauttaa vakuutta sitä mukaan, kun Sopimuskorvausta on tullut suoritetuksi tai sopimus raukeaa.

Kaupunki antaa Maanomistajan pyynnöstä viivytyksettä suostumuksen vakuuden vapauttamiseen myytävän kiinteistön tai määräalan osalta edellyttäen, että kaupungille jäävä vakuus kattaa maksamatta olevan korvaussumman 1,2-kertaisesti.

## 5 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.

## 6 ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohtaan 5 mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä 50 000 euron suuruisen sopimussakon.

## 7 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.

## 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.

## 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.

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

**PÄIVÄYS**

Espoossa 2. 4 2024

**ALLEKIRJOITUKSET**

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson  
maankäyttöasiantuntija

Kiinteistö Oy Metallum puolesta valtakirjalla

---

Julius Kekäläinen

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että **Tommi Henriksson** valtakirjalla Espoon kaupungin puolesta ja **Julius Kekäläinen** valtakirjalla Kiinteistö Oy Metallum 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

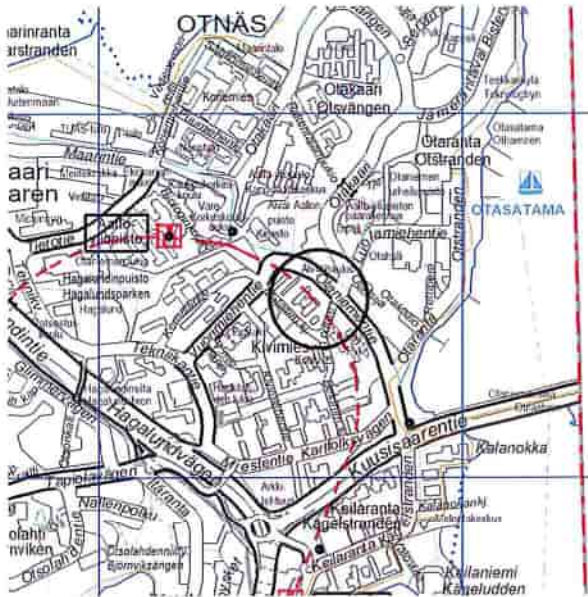
Juho Toijanaho  
0497/15  
kiinteistöinsinööri  
Julkinen kaupanvahvistaja

## VALTAKIRJA

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

Espoossa 26.3. 2024

Olli Isotalo  
kaupunkiympäristön toimialan johtaja

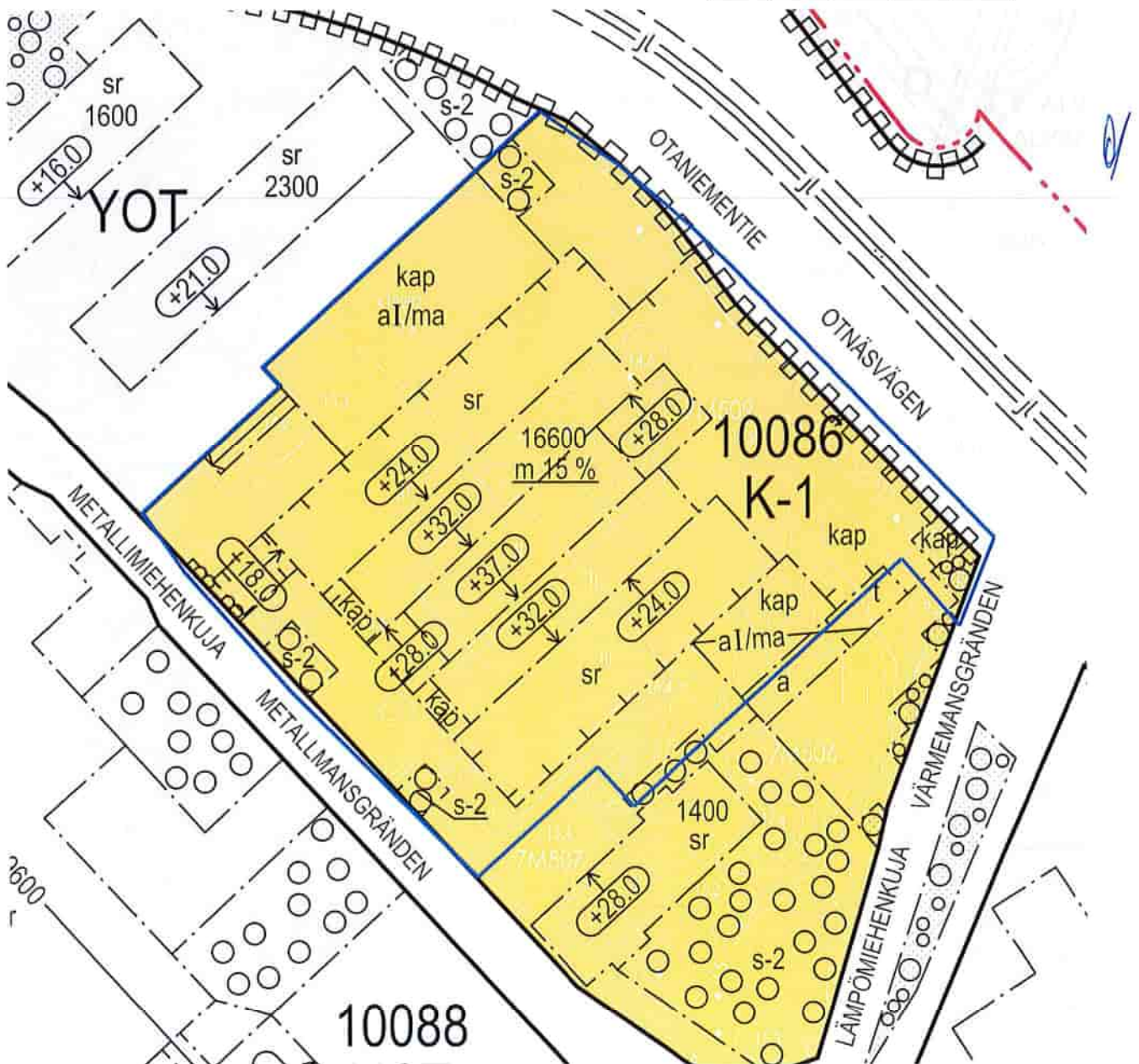


LIITEKARTTA 1  
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA .2024  
 Kivimies, alue 220209 2024-2

Espoon kaupunki /  
 Kiinteistö Oy Metallum

 sopimusalue

0 50 m






LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA  
ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA  
Kivimies, alue 220209 2024-2

Espoon kaupunki /  
Kiinteistö Oy Metallum

 kaupungille luovutettavat  
alueet (katu)

