

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

### SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki y-tunnus: 0101263-6  
Tonttiyksikkö  
Virastopiha 2 C/ PL 49  
02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

ja

Kiinteistö Oy Espoon Tietäjänpuisto y-tunnus: 0774442-4  
Tonttiyksikkö  
PL 52  
00101 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

sekä

OP Tonttirahasto Ky y-tunnus: 2731361-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "OP Tonttirahasto"

### ESISOPIMUS

OP Tonttirahasto on solminut Maanomistajan kanssa esisopimuksen Sopimusalueesta 11.4.2022.

Tämän sopimuksen alueluovutusten tarkoittamaksi Maanomistajaksi vaihtuu tämän sopimuksen kohdan 5. mukaisesti OP Tonttirahasto Ky, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho edellä mainitun esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan toteutuessa.

Myös, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho sitoutuvat kohdan 1. luovutukseen, joka koskee Sopimusalueen yleisten alueiden luovutusta.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että Sopimusosapuolet ovat sopineet yhdessä kohdan 1. yleisten alueiden luovutuksesta ja hinnasta.

### ASEMAKAAVA-ALUE

Laakakivi-Laajalahti, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 213308, 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 49-16-39-9 sekä osan Kaupungin omistamasta kiinteistöistä 49-16-9902-1. Sopimusalueen pinta-ala on noin 6 590 m<sup>2</sup>.

Sopimusalueen kaavamerkinnot:

- A-1, Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle sallitaan asuinkerrostalot ja kytketyt pientalot.
- Maanomistajan rakennusoikeus korttelissa on 5 498 km<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus korttelissa on 5 615 km<sup>2</sup>.
- Katu

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), sekä yleiseksi alueeksi.

## 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.

## SOPIMUSEHDOT

### 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

Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle noin 161 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-16-9902-1. Määräala ovat Asemakaavan mukaista asuinrakennusten korttelialuetta. Kaupungin luovuttaman alueen arvo on yhteensä 153 000 euroa.

Kauppahinta **153 000 euroa** on maksettava viimeistään lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Määräala on rajattu liitekartalle 2.

##### 1.2 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

##### 1.3 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määrälalasta maksettavista veroista ja maksuista kumpikin omalta omistus- ja hallinta-ajaltaan kuitenkin siten, että Luovuttaja maksaa kiinteistöveron luovuttamansa määrälalan 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

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

Tarpeettomiksi käyvät johdot, kaapelit ja putket Maanomistaja kuitenkin poistaa kustannuksellaan tulevien tonttien alueelta, mikäli se on tonttien rakentamisen vuoksi tarpeen.

#### Rasitteet

Kaupunki varaa oikeuden perustaa korvauksetta Sopimusalueelle kaavan mukaiset rasitteet.

### 3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **3 234 000** euroa.

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

Sopimuskorvauksen suuruus on määritelty vuoden 2024 kesäkuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan kunkin erän laskutusajankohdan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2021=100) mukaisesti.

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään 2 kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (alunumero 210806) on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

#### 4. VAKUUS

Mikäli maanomistaja siirtää sopimuksen kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle, tulee siirronsaajan luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen ja muiden sopimusvelvoitteiden täyttämisen vakuudeksi kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa sopimuskorvauksen määrä (3 880 000 euroa). Vakuuden tulee olla voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

Kaupunki palauttaa vakuuden, kun sopimuskorvaus on tullut suoritetuksi.

Kaupunki antaa 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 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 tässä sopimuksessa kuvatun Esisopimuksen mukainen luovutus OP Tonttirahastolle tai perustamalleen yhtiölle, tai toteuttajaksi em. Esisopimuksessa ja tämän liitteenä olevassa kauppakirjaluonnoksessa nimetyille Varte Oy:lle tai perustamalleen yhtiölle.

Mikäli Sopimus Maanomistajan pyynnöstä ja Kaupungin suostumuksella siirretään kolmannelle osapuolelle, voi Kaupunki edellyttää, että siirrettävien sopimusvelvoitteiden täyttämisen vakuudeksi asetetaan vakuus. Vakuuden määrä on suuruudeltaan 1,2 kertaa sopimuskorvauksen määrä.

#### 6. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

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

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

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

Tämä maankäyttö 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 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. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun kohdan 1. mukainen lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu ja kun Maanomistaja on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti. ja kaupunki on toteuttanut sopimuksen mukaiset sopimusvelvoitteensa.

#### 8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Espoon käräjäoikeudessa.

#### LIITTEET

- |         |  |
|---------|--|
| Liite 1 | Kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta |
| Liite 2 | Kartta luovutettavista alueista              |

Tätä sopimusta on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

**PÄIVÄYS**

Espoossa 3.10.2024

**ALLEKIRJOITUKSET**

Kiinteistö Oy Espoon Tietäjänpuiston puolesta valtakirjalla

Antero Tenhunen

OP Tonttirahasto Ky  
vastuunalaisen yhtiömiehensä OP Tonttirahasto GP Oy:n edustamana

Juuso Murole

Ninja Pyy

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että **Tommi Henriksson** valtakirjalla Espoon kaupungin puolesta ja **Antero Tenhunen** valtakirjalla Kiinteistö Oy Espoon Tietäjänpuisto sekä **Juuso Murole** ja **Ninja Pyy** OP Tonttirahaston 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  
maanmittausinsinööri  
0497/16  
Julkinen kaupanvahvistaja

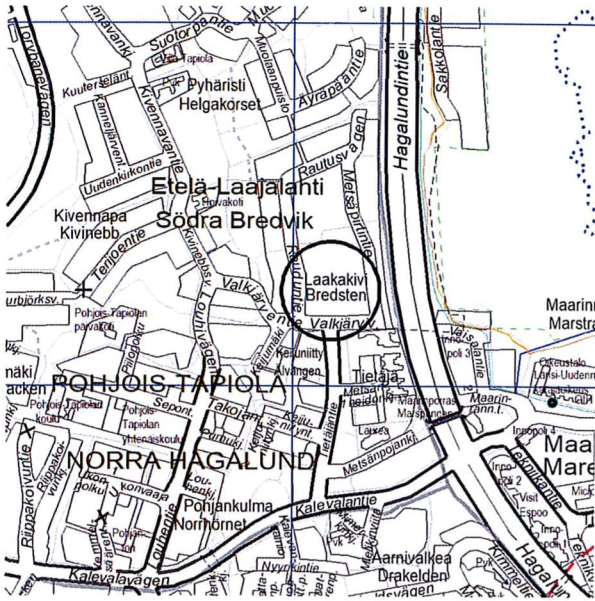
## VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa 20. 9.2024


Olli Isotalo  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

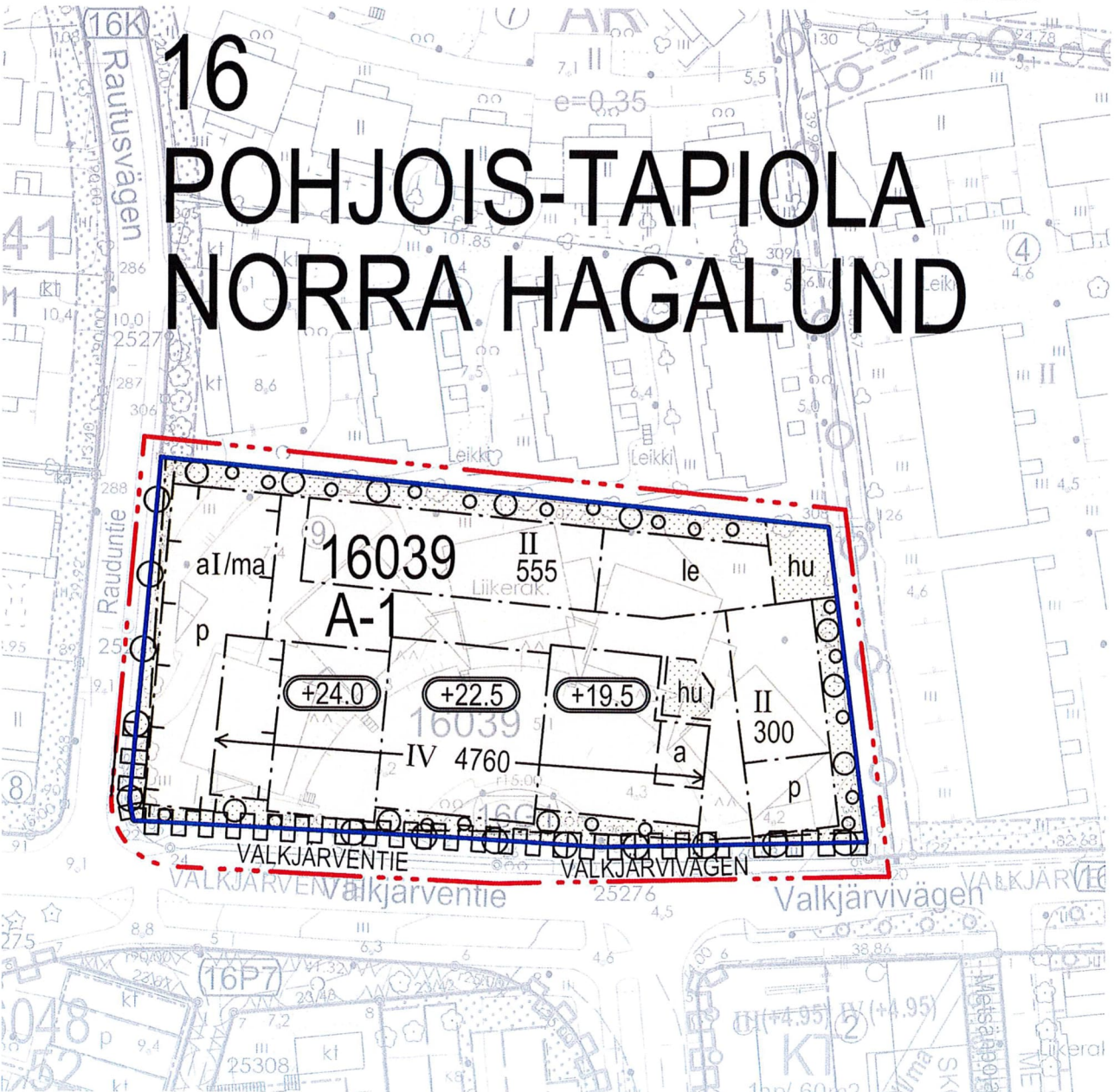
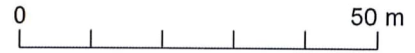




LIITEKARTTA 1  
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA . . . 2024  
 Laakakivi-Laajalahti, alue 213308

Espoon kaupunki /  
 Kiinteistö Oy Espoon Tietäjänpuisto  
 2024-11


 sopimusalue



LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA  
ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA  
Laakakivi-Laajalahti, alue 213308  
2024-11

Espoon kaupunki /  
Kiinteistö Oy Espoon Tietäjänpuisto

 kaupunki luovuttaa (A-1)

