

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS (MUUTOS) JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

### SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki

y-tunnus: 0101263-6

Tonttiyksikkö

Tekniikantie 15 / PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

sekä

Kesko Oyj

y-tunnus: 0109862-8

PL 1

00016 KESKO

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

### TAUSTAA MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN MUUTOKSEEN

Kaupunki ja Maanomistaja ovat 23.10.2023 allekirjoittaneet *Maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovuttamisesta* koskien asemakaava-alueita Lasihytti 522400. Asemakaavan lainvoimaisuuspäivämäärä oli 26.3.2025.

Jokirantakiinteistöt Oy:n maankäyttösopimukseen sisältyy asumisoikeustuotantovelvoite. Valtion korkotukilainojen myöntäminen uusille asumisoikeuskohteille on sittemmin lopetettu, minkä takia Jokirantakiinteistöt Oy:n kanssa solmittua maankäyttösopimusta on tarpeen muuttaa tältä osin. Muutos koskee sekä asumisoikeusvelvoitetta että sopimuskorvausta, vakuutta ja ARA-vakuutta.

Jokirantakiinteistöt Oy on tehnyt alueen kahden muun maanomistajan – **Kesko Oyj:n** ja **Anglo-Invest Oy:n** – kanssa keskinäisen sopimuksen, jonka mukaisesti sopimuskorvaus on jaettu jyvitysmallin perusteella. Tästä syystä myös mainittuja maankäyttösopimuksia tulee päivittää samassa yhteydessä.

Tämä sopimus korvaa kaikkien aiemman 23.10.2023 allekirjoitetun *Maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovuttamisesta*.

### ASEMAKAAVA-ALUE

Lasihytti, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 522400, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

### SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-43-5-1. Sopimusalueen pinta-ala on noin 0,873 ha.

Sopimusalueen kaavamerkinnot:

- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1), rakennusoikeus noin 4 680 k-m<sup>2</sup>
- Puisto (VP-1), noin 464 m<sup>2</sup>
- Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue (LPA-1), noin 2 045 m<sup>2</sup>

- Katualue, noin 3 983 m<sup>2</sup>

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on *Liike- ja toimistorakennusten korttelialue* (K-1).

Sopimusalue on rakentamaton.

## 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 ja alueluovutuksista.

## SOPIMUSEHDOT

### 1. ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

#### 1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE JA HINTA

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 4 447 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-43-5-1. Määräala on Asemakaavan mukaista yleistä aluetta. Maanomistajan luovuttaman alueen arvo on yhteensä **62 755 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 määrälästä maksettavista veroista ja maksuista kumpikin omalta omistus- ja hallinta-ajaltaan kuitenkin siten, että Luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

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

Maanomistaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta määräalan pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista. Ensisijainen vastuu on kuitenkin mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla, sillä edellytyksellä, että mahdollinen pilaantumisen aiheuttaja voidaan osapuolen kannalta tehokkaasti saattaa pilaantumisesta vastuuseen.

Mikäli luovutuksen kohteena olevalla alueella todetaan maaperässä tai pohjavedessä haitta-ainepitoisuuksia ja/tai jätejakeita kunnallistekniikan ja katu- ja puistoalueiden rakentamisen yhteydessä, vastaa Maanomistaja pilaantumisesta aiheutuvista normaaliin maanrakentamiseen nähden ylimääräisistä kustannuksista. Normaaliin maanrakentamiseen nähden ylimääräisinä kustannuksina pidetään mm. jätejakeiden erottelua ja seulontaa maa-aineksen seasta, kohonneita vastaanotto- ja kuljetuskustannuksia jätejakeiden sekä kohteen maaperän kunnostustavoitteiden ja valtioneuvoston asetuksen vna 214/2007 alemman ohjearvon ylittävien maa-ainesten osalta, haitta-ainepitoisen veden käsittelykustannuksia sekä kunnostuksen aiheuttamia ympäristötekniisiä suunnittelu-, luvitus- ja valvontakustannuksia.

Kiinteistöllä 49-43-5-1 on teetetty maanomistajan toimesta maaperätutkimus vuonna 2018 (Maaperän haitta-aineita koskeva tutkimus, Newsec Lasihytti Espoo, 17.9.2018, Golder Associates Oy). Tutkimusraportin mukaan kiinteistö on ollut rakentamaton, eikä kiinteistöllä ole karttatarkastelun perusteella sijainnut aiemminkaan rakennuksia. Tutkimuksen yhteydessä kiinteistön luoteiskulmassa havaittiin rakennusjätettä ja asfalttia tms. kasalla. Kiinteistölle tehtiin kaksi tutkimuspistettä, joista toisessa todettiin vna 214/2007 kynnsarvon ylittävä PAH-yhdisteiden pitoisuus. Lisäksi kiinteistölle asennetussa pohjavesiputkessa todettiin lievästi koholla oleva öljyhiilivetyjen pitoisuus. Kohteella ei ole tiedossa muita tehtyjä maaperätutkimuksia tai selvityksiä. Maankäytön muutoksen myötä ja huomioiden aiemmat tutkimustulokset, sekä tutkimuspisteiden vähäisyys kiinteistön alueella, luovutuksen kohteena olevalle määräalalle on tarve tehdä tarkempi maaperätutkimus ja selvittää maaperän haitta-ainepitoisuudet. Maanomistaja vastaa tarvittavista selvityksistä ja niiden kustannuksista. Osapuolet sitoutuvat vaihtamaan tietoa alueen tutkimusten ja suunnittelun osalta siten, että kohteen maaperän tutkimuksista ja mahdollisesta maaperän kunnostamisesta laaditaan tutkimus- ja kunnostussuunnitelmat, jotka hyväksytetään Kaupungilla ennen tutkimusten ja maaperäkunnostusten suorittamista. Maanomistaja vastaa kustannuksellaan mahdollisten jätejakeiden siivoamisesta ja poistamisesta kohteelta, mikäli ne sijaitsevat luovutettavan määräalan alueella.

Maa-aineksen otto tai muu maan arvoa alentava toiminta luovutuksen kohteena olevalla määräalalla ei ole sallittua tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ilman Kaupungin kirjallista suostumusta.

## 1.5 OLEMASSA OLEVIEN RAKENTEIDEN PURKAMINEN

Kohteella ei sijaitse ilmakuvatarkastelun perusteella maanpäällisiä rakennuksia tai rakenteita. Mikäli kohteella todetaan katujen, puiston ja kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä maanpäällisiä tai maanalaisia rakenteita, jotka haittaavat kunnallisteknistä rakentamista, kaupunki poistaa kunnallisteknisen rakentamisen yhteydessä rakentamista haittaavat rakenteet. Poistokustannuksista vastaa Maanomistaja.

Purkuaikataulut voidaan yhteisesti sovittaa tulevien työmaiden tarpeiden ja aikataulujen kanssa, kuitenkin siten, että Kaupungin urakoita ei vaikeuteta tai viivästytetä.

Purkamisen aikataulusta voidaan sopia näitä periaatteita noudattaen tarvittaessa täsmällisemmin lopullisessa luovutuskirjassa tai erillisessä kunnallistekniikkasopimuksessa.

## 1.6 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

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

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Kaupungille, kun tässä sopimuksessa tarkoitettu luovutuskirja on allekirjoitettu.

Esisopimus on voimassa, kunnes alla kohdassa 8 luetellut ehdot on täytetty, kuitenkin maakaaren (12.4.1995/540) 2 luvun 7 §:n mukaisesti 5 vuotta sopimuksen allekirjoittamisesta.

## 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-, hule- ja jätevesihuollon järjestäminen

Sopimusalueelta peritään normaalin taksan mukaiset vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon 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.

Espoonjoen eteläpuolelle sijoittuvaa 600 mm jätevesiviemäriä tulee varoa purkutöiden aikana. Sen on oltava käyttökuntoinen, kunnes Espoon kaupunki on rakennuttanut ja käyttöönottonut uuden jätevesiviemärin katualueelle.

Kiinteistölle ohjautuu Hyttimestarintien suunnasta hulevesiä kunnes kaava-alueelle on toteutettu kaavan mukainen katuverkosto ja sen hulevesienhallintarakenteet.

### Rasitteet

Kaupunki varaa oikeuden perustaa korvauksetta Sopimusalueelle kaavan mukaiset rasitteet.

## 3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **1 576 000** euroa, jäljempänä Sopimuskorvaus, ja luovuttamalla Kaupungille kohdan 1 mukaisen määräalan.

Korvauksen määrä perustuu Maanomistajan ja kahden muun naapurimaanomistajan (Oy Anglo-Nordic Ab, Jokirantakiinteistöt Oy) yhteistyösopimukseen, minkä perusteella yhteistyösopimuksen osapuolet jakavat yhteistyösopimuksessa sovitulla periaatteella uuden asemakaavan aikaansaaman arvonnousun.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan jäljempänä tässä kohdassa määritetyn aikataulun mukaisesti Espoon kaupungin tilille laskun mukaan, kun kaavaehdotus (alunumero 522400) on tullut voimaan.

Maksuaikataulu:

erä, 40 % Sopimuskorvauksesta, laskutetaan 6 kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta.

erä, 30 % Sopimuskorvauksesta, laskutetaan kun sopimusalueen rakennuskortteleihin liittyvä kunnallistekniikan rakentaminen on aloitettu.

erä, 30 % Sopimuskorvauksesta, laskutetaan kun sopimusalueen rakennuskortteleihin liittyvä kunnallistekniikka on pääosin valmistunut. Kuitenkin viimeistään 5 vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta.

Maanomistajalla on halutessaan mahdollisuus maksaa eriä etukäteen.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

Sopimuskorvauksen edellä mainittu suuruus on määritelty vuoden 2023 helmikuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohdan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2021=100) mukaisesti.

#### 4. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi 1 891 000 euron (noin 1,2 kertaa sopimuskorvaus) suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa vakuus.

Maanomistaja asettaa vakuudeksi kiinteistökiinnityksen, joka on tarkoitus vaihtaa vakuus asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen toiseen vakuuteen. Vakuus hyväksytetään kaikissa tapauksissa Espoon kaupungilla.

Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes Maanomistajan tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet on täytetty.

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajalle, mikäli sopimus raukeaa. Kaupunki luovuttaa vakuutta takaisin Maanomistajalle sitä mukaa, kun Maanomistaja täyttää sopimusvelvoitteitaan.

#### 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 Kaupungille todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 6. mukaisista luovutuksista sekä sopimusalueelle myönnettyistä rakennusluvista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta tai rakennusluvan myöntämisestä.

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

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

Tämä 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 Sopimusalueen osalta olennaisesti toisen sisältöisenä tai muutettuna, osapuolet sitoutuvat viipymättä muuttamaan tätä sopimusta samoilla periaatteilla kuin tämä sopimus on solmittu.

## 8. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun

- kohdassa 1 mainitut lopulliset luovutuskirjat on allekirjoitettu, ja
- Maanomistaja on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti

## 9. ERIKESKISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

## LIITTEET

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

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

**PÄIVÄYS**

Espoossa \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.2025

**ALLEKIRJOITUKSET**

**Kesko Oyj**

Laura Åkman  
valtakirjalla

**Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla**

Tommi Henriksson  
maankäyttöasiantuntija

**KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Kaupanhahvistajana todistan, **että Laura Åkman** Kesko Oyj:n puolesta sekä **Tommi Henriksson** Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla 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

---

Juho Toijanaho  
0497/15  
kiinteistöinsinööri

## **VALTAKIRJA**

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

Espoossa \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 2025

Olli Isotalo  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja