

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

y-tunnus: 0101263-6

jäljempänä tässä sopimuksessa ”**Kaupunki**”

sekä

Kivimiehen Helmi Oy
c/o HLB Tietotili Oy
Vanha Kaarelantie 33 A
01610 VANTAA

y-tunnus: 3399084-8

jäljempänä tässä sopimuksessa ”**Maanomistaja**”.

ASEMAKAAVA-ALUE

Kivikaira, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220214, jäljempänä tässä sopimuksessa ”**Asemakaava-alue**” tai ”**Asemakaava**”

SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää liitteeseen 1 merkityin tavoin Maanomistajan omistamat kiinteistöt 49-10-14-5 ja 49-10-14-10, joiden suuruus yhteensä on noin 36 751m².

Sopimusalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä YO/s). Alueella sallitaan opiskelija-asumista. Alueen rakennusoikeus nykyisessä kaavassa on 32 000 k-m².

Kaavaehdotuksessa alue on osoitettu:

- AK, asuinkerrostalojen korttelialueeksi, 40 800 k-m²
- KL-1/sr, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, 1 650 k-m²
- YO, opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, 2 000 k-m²
- VP, Puistoksi
- VK, Leikkipuistoksi
- katualueeksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 4.6.2025.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Maanomistaja sopivat alueidenkäyttölain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin sekä alueluovutuksesta kaavan toteuttamista varten.

SOPIMUSEHDOT

1. ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE JA HINTA

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 12 887 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-10-14-5. Määräala on Asemakaavan mukaista yleistä aluetta ja YO-korttelia. Maanomistajan luovuttaman alueen arvo on yhteensä **1 130 150 euroa**.

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 3 178 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-10-14-10. Määräala on Asemakaavan mukaista yleistä aluetta. Maanomistajan luovuttaman alueen arvo on yhteensä **49 470 euroa**.

Luovutettavien alueiden arvo on **yhteensä 1 179 620 euroa** ja se on huomioitu sopimuskorvauksen määrässä.

Luovutuksen kohde on rajattu liitekartalle 2.

1.2 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Luovutuksen kohde luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

1.3 VEROT JA MAKSUT

Maanomistaja vastaa luovutuksen kohteesta maksettavista veroista ja maksuista omalta omistus- ja hallinta-ajaltaan kuitenkin siten, että Maanomistaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.4 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Maanomistajan tiedossa ei ole, että luovutuksen kohde olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Maanomistaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta luovutuksen kohteen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla

Sen jälkeen kun Maanomistaja on purkanut olemassa olevat rakenteet luovutuksen kohteesta tämän sopimuksen kohdan 1.5 mukaisesti, Maanomistaja sitoutuu selvittämään Kaupungille luovutettavan YO-tontin alueen maaperän tilan. Selvitys on

Kivikaira 220214

tehtävä riittävällä tarkkuudella ja se on toimitettava Kaupungille viipymättä sen valmistuttua.

1.5 OLEMASSA OLEVIENTEN RAKENTEIDEN PURKAMINEN

Maanomistaja sitoutuu purkamaan kustannuksellaan kaikki maanpäälliset ja maanalaiset rakenteet, kuten rakennukset, rakennelmat sekä johdot, kaapelit ja putket (lähtökohtaisesti deaktivointi riittää) siinä laajuudessa kuin rakennusten purkamisen yhteydessä on tarkoituksenmukaista, sekä poistamaan asfaltin ja valaistuksen kaikkine rakenteineen luovutuksen kohteena olevalta alueelta viimeistään kolmen (3) vuoden kuluessa Asemakaavan voimaantulosta. Mikäli luovutuksen kohteella sijaitsevien rakennusten purkuluvasta valitetaan, purkamisen takarajaa siirretään sillä ajalla, mitä purkuluvan valituksen käsittely eri oikeusasteissa ja lainvoimaistuminen vaatii, lisättyä yhdellä (1) kuukaudella. Maanomistaja sitoutuu hakemaan luovutuksen kohteella sijaitsevien rakennusten purkulupaa viimeistään kahdentoista (12) kuukauden kuluessa Asemakaavan lainvoimaistumisesta.

Purkuajataulukko pyritään sovittamaan tulevien työmaiden tarpeiden ja aikataulukkojen kanssa siten, että Kaupungin urakoita ei vaikeuteta tai viivästytetä tarpeettomasti.

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

Mikäli Maanomistaja laiminlyö tässä sopimuskohtassa 1.5 olevan rakenteiden purkamista koskevan velvoitteen, tulee Maanomistajan suorittaa Kaupungille sopimussakkona 100 000 euroa. Tällöin Kaupungilla on myös oikeus purkaa rakenteet Maanomistajan kustannuksella ja Maanomistajan tulee myötävaikuttaa purkamiseen siten, että se saadaan ripeästi toteutettua.

1.6 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen luovutuskirjan kahdentoista (12) kuukauden kuluessa siitä, kun kaavaehdotus on tullut lainvoimaiseksi.

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

Luovutuksen kohteen omistusoikeus siirtyy luovutuksen kohdetta koskevan luovutuskirjan allekirjoituksella.

Luovutuksen kohteen hallintaoikeus siirtyy Kaupungille, kun luovutuksen kohteen alueella sijaitsevat rakennukset on purettu ja Kaupunkitekniikan keskuksella on valmius käynnistää luovutettavien yleisten alueiden rakentaminen tai viimeistään kuitenkin kolmen (3) vuoden kuluttua Asemakaavan voimaantulosta. Kuitenkin mikäli purkuluvasta valitetaan, tätä takarajaa siirretään edellä kuvatusti purkuluvan valituksen käsittelyajaksi, lisättyä yhdellä (1) kuukaudella.

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

Sopimusaluetta palvelevien yleisten alueiden, kuten katujen, puistojen ja yleisen pysäköintialueen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Kaupunki. Kaupunki vastaa kustannuksellaan yleisten alueiden kunnossapidosta sen jälkeen, kun alueet on rakennettu. Kaupunki pyrkii mahdollisuuksien mukaan yhteensovittamaan yleisten alueiden toteutuksen alueen asuinrakentamisen kanssa.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Sopimusalueelta peritään normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistaja sopii korttelialueella 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 kaava-alueen toteuttamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille 9 021 000 euroa (jäljempänä ”**Sopimuskorvaus**”) ja maksamalla korttelin 10096 suojellun asuinkerrostalon 6 250 (kem) myyntihinnasta tämän sopimuksen kohdan 4 mukaisesti sekä luovuttamalla Kaupungille määräalat sopimuskohdan 1 mukaisesti.

Sopimuskorvauksen suuruus on määritelty vuoden 2026 toukokuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan kunkin erän laskutusajankohdan rakennuskustannusindeksin (2021=100) mukaisesti.

Sopimuskorvauksen ensimmäinen erä 4 510 500 euroa eräännyy maksettavaksi kahden (2) vuoden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen toinen erä 2 255 250 euroa eräännyy maksettavaksi kolmen (3) vuoden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen kolmas erä 2 255 250 euroa eräännyy maksettavaksi neljän (4) vuoden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille Kaupungin toimittaman laskun perusteella.

Maanomistaja voi halutessaan suorittaa Sopimuskorvauksen ennen edellä todettujen erien erääntymistä.

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

Lisäksi kahden (2) vuoden kuluttua Asemakaavan voimaantulosta lukien sopimusosapuolet sitoutuvat määrittelemään uudelleen Sopimusalueen vapaarahoitteen asuinkerrostalorakennusoikeuden ajantasaisen markkina-arvon kerrosneliometriä kohden. Määrittely tapahtuu siten, että molemmat sopimusosapuolet tilaavat yhteisesti kaksi toisistaan riippumatonta arviokirjaa 24-26 kuukauden kuluessa Asemakaavan voimaantulosta laskettuna. Markkina-arvona käytetään arviokirjojen keskiarvoa, elleivät sopimusosapuolet toisin sovi.

Mikäli Maanomistaja ei ole maksanut Sopimuskorvausta täysimääräisesti kolmen vuoden kuluttua Asemakaavan voimaantulosta lukien, tarkistetaan kahden vuoden jälkeen maksettavien Sopimuskorvauksen maksuerien määrä seuraavasti:

päivitetty asuinkerrostalorakennusoikeuden markkina-arvo euroa per kerrosneliometri × 8 591 × maksamatta olevan Sopimuskorvauksen osa prosentteina.

Kukin maksuerä tarkistetaan maksun erääntymishetkeen saakka vuoden 2026 toukokuun rakennuskustannusindeksiin (2021=100) mukaisesti.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

4. SUOJELTU RAKENNUS

Maanomistaja pyrkii toteuttamaan Sopimusalueella asuinkerrostalojen korttelialueella 10096 sijaitsevan suojellun rakennuksen (al-1, rakennusoikeus 6 250 kem) muuttamisen valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon (40 vuoden korkotukilaina) ja luovuttamaan sen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (VARKE) antamien ohjeiden mukaisesti Kaupungin hyväksymälle taholle. Suojeltuun rakennukseen voi vaihtoehtoisesti tehdä myös hoiva- tai palveluasumista, tai vapaarahoitteista asumista, tai muuta asemakaavan rakennuksessa mahdollistamaa toimintoa kuten liike- tai toimistotilaa.

Maanomistaja maksaa Kaupungille 50 % toteutuneesta suojellun rakennuksen ja sen maapohjan (rakennus+tontti) (jäljempänä "Kiinteistö") kauppahinnasta. Maanomistajan on myytävä kokonaisuus eikä rakennuksen ja tontin omistajuutta saa eriyttää luovutuksessa tämän sopimuksen voimassaoloaikana.

Kiinteistön myynnistä on maksettava kuitenkin vähintään 500 000 euroa Kaupungille. Myynnin on tapahduttava viiden (5) vuoden kuluessa Asemakaavan voimaantulosta. Maanomistajan on ilmoitettava kaupasta välittömästi Kaupungille ja pyydettyä laskua suoritettavaa maksua varten. Jos Kiinteistöä ei ole saatu myytyä em. määräajassa, neuvottelevat Osapuolet sopivasta menettelystä.

5. ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Omistusasuntotuotanto

Sopimusalueelle toteutettavasta asuntorakennusoikeudesta (pl. suojeltu rakennus, jonka kerrosala on 6 250 k-m²) vähintään 45 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina, joiden hallintaan oikeuttavat osakkeet myydään ja markkinoidaan

Kivikaira 220214

asuntokauppalain (843/1994) mukaisesti kuluttajille (jäljempänä ”**Omistusasuntotuotantovelvoite**”).

Mikäli Maanomistaja laiminlyö edellä mainitun Omistusasuntotuotantovelvoitteen täyttämisen, Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kaupungille sopimussakon, jonka määrä on rakennuslupakohtaisesti 300 euroa per Omistusasuntotuotantovelvoitetta rikkova k-m². Sopimussakko maksetaan jokaiselta kerrosneliömetriltä, joka ei vastaa Omistusasuntotuotantovelvoitetta.

Maanomistaja on velvollinen toimittamaan Kaupungille vuosittain ulkopuolisen luotettavan tahon (esimerkiksi tilintarkastaja) lausunnon tai selvityksen (esim. Maanmittauslaitoksen osakeluettelo) kuluttajille Sopimusalueelta myytyjen asuntojen lukumäärästä. Kunkin Sopimusalueella olevan asunto-osakeyhtiön valmistumisen jälkeen, Maanomistaja on velvollinen toimittamaan Kaupungille kyseisen asunto-osakeyhtiön osakeluettelon vuosittain (viimeistään joulukuun päättymiseen mennessä), kunnes asunto-osakeyhtiön osakkeet on luovutettu ensimmäisen kerran. Velvollisuus toimittaa edellä mainittuja tietoja jatkuu siihen saakka, kunnes maankäyttösopimukseen kirjattu Omistusasuntotuotantovelvoite on täytetty.

Asuntojen vähimmäiskeskkipinta-ala

Sopimusalueelle toteutettavassa omistusasuntotuotannossa asuinhuoneistojen rakennuslupakohtainen keskkipinta-ala on vähintään 48 htm². Mikäli Maanomistaja laiminlyö keskkipinta-alaa koskevan ehdon täyttymisen, Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kaupungille sopimussakon, joka on 50 000 euroa per asuinhuoneisto niiden asuinhuoneistojen lukumäärän osalta, jotka estävät keskkipinta-alan toteutumisen.

Ehto asuntojen vähimmäiskeskkipinta-alasta tulee täyttyä asuntohankkeittain. Asuntohankkeella tarkoitetaan kunkin rakennusluvan sisältämää kokonaisuutta, joka voi muodostua yhdestä tai useammasta rakennuksesta.

Vaatimuksesta voi poiketa Kaupungin suostumuksella, jos samaan kortteliin on jo toteutettu vaatimuksia suurempia asuntoja ja koko kortteli täyttää vaatimukset.

Yksiöiden enimmäisosuus

Sopimusalueen asuinhuoneistoista enintään 30 % saa olla yksiöitä (pl. suojeltu rakennus, jonka kerrosala on 6 250 k-m²). Mikäli Maanomistaja laiminlyö yksiöiden enimmäismäärää koskevan ehdon täyttymisen, Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kaupungille sopimussakon, jonka määrä on 50 000 euroa per asuinhuoneisto sallittujen yksiöiden määrän ylittävien asuinhuoneistojen osalta.

6. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille Sopimuskorvauksen maksamisen ja muiden tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi vakuuden, jonka määrä on 11 425 000 euroa (vastaa noin 1,2-kertaista Sopimuskorvausta).

Vakuutena hyväksytään Sopimusalueeseen parhaalla etusijalla vahvistetut kiinnitykset tai muu Kaupungin hyväksymä vakuus, kuten tässä Aktia pankin vahvistama etusijajärjestyksen muuttamissitoumus kiinteistökiinnitykseen.

Kivikaira 220214

Vakuusarvoksi lasketaan Sopimusalueen asuinkerrostalorakennusoikeuden markkina-arvo.

Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet on täysimääräisesti suoritettu.

Kaupunki palauttaa vakuutta Maanomistajalle sitä mukaa kuin tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet täyttyvät.

Mikäli sopimus raukeaa, vakuus palautetaan Maanomistajalle kokonaisuudessaan.

7. 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 velvoitteiden siirron hyväksynyt. Kaupunki ei saa kohtuuttomasti kieltäytyä hyväksymästä vastuun siirtoa, mikäli luovutuksensaaja on taloudellisesti vakavarainen ja kykenevä täyttämään sopimuksen velvoitteet.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa.

8. ILMOITUSVELVOLLISUUS

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 7. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

9. SOPIMUSSAKKO

Kaupunki voi periä kohdan 5. ehtojen lisäksi kohdan 8. ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä viidenkymmentuhannen (50 000) euron suuruisen sopimussakon.

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan ja Kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun se on osapuolten toimesta asianmukaisesti allekirjoitettu ja kun kaupunginhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

Mikäli kaavaehdotus ei tule voimaan tai se palautetaan uuteen valmisteluun, sopimus raukeaa.

Mikäli kaavaehdotus tulee voimaan olennaisesti toisensisältöisenä tai muutettuna, osapuolet sitoutuvat viipymättä neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta samoilla periaatteilla kuin tämä sopimus on solmittu.

Kivikaira 220214

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

11. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun Maanomistaja on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa, mukaan lukien luovutuskirjan allekirjoittaminen, sopimuskorvauksen maksaminen, suojeltuun rakennukseen liittyvän sopimuskorvauksen maksaminen sekä asuntotuotantovelvoitteet tai niiden laiminlyönnistä aiheutuvat sopimussakot.

12. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

liite 1: kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta

liite 2: kartta luovutettavasta alueesta

Tätä sopimusta on laadittu kolme samasanaista kappaletta, yksi molemmille sopimusosapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS

Espoossa 19.5.2026

ALLEKIRJOITUKSET

Kivimiehen Helmi Oy puolesta

Antti Huotari

Henrik Ylivuori
(Valtakirjalla)

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tõmmi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että **Antti Huotari ja Henrik Ylivuori Kivimiehen Helmi 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

Tuure Karjalainen

maanmittausinsinööri

0497/16

Julkinen kaupanvahvistaja

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kummankin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

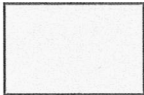
Espoossa 15.5.2026

Olli Isotalo
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja



LIITEKARTTA 2
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA . . . 2025

Kivikaira, alue 220214 2025-4
 Espoon kaupunki /
 Kivimiehen Helmi Oy

 kaupungille luovutettava alue
 (YO, VP, VK, katu)

