

10/10.00.02/2024

KAUPPAKIRJA / LUONNOS**1 OSAPUOLET****1.1 Myyjä**

Espoon kaupunki ("Myyjä" tai "Kaupunki")
y-tunnus 0101263-6
Postiosoite: Tonttiyksikkö, PL 49, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puhelin: (09) 81 621
Päätökset: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
10.12.2026 § 1, lainvoimainen

1.2 Ostaja

Kiinteistö Oy Kivenlahden liikekeskus ("Ostaja")
y-tunnus 3298476-1
Postiosoite c/o SRV Rakennus Oy
Hermannin rantatie 9A, 00560 Helsinki

2 KAUPAN KOHDE

Espoon kaupungin 34. kaupunginosan (Espoonlahti) korttelin 34015 tontti 3
Kiinteistötunnus: 49-34-15-3 ("Kaupan kohde" tai "Tontti")
Pinta-ala: 10 136 m²
Asemakaavamerkintä: Keskustatoimintojen korttelialue (C-1)
Rakennusoikeus: 13 350 k-m²
Osoite: Meripoiju 2, 02320 ESPOO

Kaupan kohde on osoitettu liitteenä 1 olevalla kartalla.

Tontti on 18.11.2020 voimaantulleessa asemakaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa asuntoja, liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä palveluja, opetustoimintaa palvelevia tiloja sekä maanalaisen pysäköintilaitoksen. Lisäksi alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan ja muita myymälätiloja, jotka voivat muodostaa myymäläkeskittymän.

Tontilla sijaitsee tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä Kivenlahden metroaseman läntisen sisäänkäynnin rakenteita, ponttiseinä, ponttiseinän yhteyteen toteutettu aita

sekä käytöstä poistunut pysäköintialue ja katurakenteita. Lisäksi Tontilla sijaitsee metrotunneliin johtava ajokuilu. Muilta osin Tontti on rakentamaton. Ostaja on tietoinen, että Kaupan kohde on toiminut Länsimetro Oy:n metrotyömaan tukialueena.

3 KIINTEISTÖN KEHITTÄMISEN TAUSTA

Kaupan kohde on muodostunut osana Kivenlahden metrokeskuksen asemakaavoitusta. Kaupunki järjesti julkisen suunnitteluvarauksen hakumenettelyn Kivenlahden metrokeskuksen kehittämisestä 2.9.–25.11.2015. Varauksensaajiksi valittiin SRV Yhtiöt Oy:n ja VVO-Yhtymä Oy:n (nykyään Kojamo Oy) yhteenliittymä, joiden esittämä suunnitelma vastasi parhaiten Kaupungin asettamia tavoitteita sekä mahdollistaisi kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti laadukkaan ympäristön muodostumisen. Varauksensaajien, Kaupungin ja Länsimetro Oy:n välillä on yhdessä kehitetty, suunniteltu ja aikataulutettu alueen toteuttamista ja toteutusjärjestystä.

Tämän kiinteistökauppakirjan allekirjoitushetkellä Ostajan tarkoituksena on toteuttaa Tontille liikekeskus, joka käsittää noin 3 795 k-m2 suuruisen päivittäistavarakaupan sekä noin 882 k-m2 suuruiset muut myymälätilat. Näin ollen Ostaja tulee hyödyntämään arviolta noin 4 677 k-m2 Tontille kohdistuvasta 13 350 k-m2:n kokonaisrakennusoikeudesta. Ostaja pyrkii myöhemmin selvittämään mahdollisuutta hyödyntää Tontille kohdistuva käyttämätön rakennusoikeus huomioiden kuitenkin kulloinenkin alueellinen tilatarvekysyntä ja markkinatilanne. Mikäli Ostaja toteuttaa Tontille asemakaavan mahdollistavaa lisärakentamista, suorittaa Ostaja Myyjälle lisäkauppahintaa tarkemmin kohdassa 5. todetulla tavalla.

4 KAUPPAHINTA

Tontin kauppahinta on 2 433 900 euroa.

Kaupan kohde on hinnoiteltu asemakaavan mukaiseen Tontille rakennettavaan rakentamisen määrään, 4 677 k-m2 pohjautuen seuraavilla pääkäyttötarkoituserillä:

- Päivittäistavarakaupan tilan määrä – 3 795 k-m2
- Muun myymälätilan määrä – 882 k-m2

Kaupan kohteen kauppahinta on määritetty seuraavia markkina-arvoon pohjautuvia rakennusoikeuden yksikköhintoja noudattaen:

10/10.00.02/2024

- Päivittäistavarakaupan rakennusoikeuden yksikköhinta 560 e/k-m²
- Muun myymälätilan rakennusoikeuden yksikköhinta 350 e/k-m²

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2025 marraskuun indeksiluku. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pienenisi.

5 LISÄKAUPPAHINTA

Siinä tapauksessa, että Ostaja tai Tontin myöhempi omistaja käyttää Tontilla rakennusoikeutta enemmän kuin 4 677 k-m² (jäljempänä "Lisärakentaminen") tai Ostaja tai Tontin myöhempi omistaja purkaa Tontille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä suunnittelun liikekeskusrakennuksen ja rakentaa tilalle uuden rakennuksen tai uusia rakennuksia (jäljempänä "Purkava uudisrakentaminen") on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille lisäkauppahinnan.

Lisärakentamisessa rakennusoikeuden käyttämisellä tarkoitetaan sitä rakennuksen kerrosalaa (k-m²), joka ylittää 4677 k-m²:ä ja jolle on myönnetty lainvoimainen rakennuslupa tai muu Tontille rakentamiseen oikeuttava viranomaispäätös. Tämän Kauppakirjan allekirjoitushetkellä olevien suunnitelmien mukaisen liikekeskuksen tultua rakennetuksi Tontille jää yhteensä 8 673 m² käyttämätöntä rakennusoikeutta ("Käyttämätön rakennusoikeus"). Lisäkauppahinnan määrä perustuu tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä Tontille kohdistuvaan Käyttämättömän rakennusoikeuden määrään (8 673 k-m²) markkina-arvoon.

Lisäkauppahinnan määräytyminen Lisärakentamisen yhteydessä

Mikäli Ostaja toteuttaa Tontille Lisärakentamista hyödyntäen kaiken Käyttämättömän rakennusoikeuden (8 673 m²), määräytyy lisäkauppahinta käyttötarkoitukskohtaisesti markkina-arvoon perustuen. Siinä tapauksessa, että Ostaja hyödyntää ainoastaan osan Tontille kohdistuvasta Käyttämättömästä rakennusoikeudesta, on Ostaja velvollinen suorittamaan lisäkauppahinnan kuitenkin koko Käyttämättömästä rakennusoikeudesta. Tällöin Lisärakentamisen yhteydessä määritetään käyttötarkoitukskohtaisesti rakentamisen määrä suhteessa Lisärakentamisen kokonaismäärään. Tämän käyttötarkoitukskohtaisen suhdeluvun perusteella Käyttämätön rakennusoikeus (8 673 k-m²) jaetaan eri käyttötarkoituksiin ja sen pohjalta muodostetaan markkina-arvopohjainen lisäkauppahinta.

10/10.00.02/2024

Esimerkki: Jos Lisärakentamisessa rakennetaan 3 000 k-m² muuta myymälätilaa ja 1 000 k-m² opetustilaa, on muun myymälätilan määrä 75 % Lisärakentamisen kokonaismäärästä ja opetustilan määrä 25 % Lisärakentamisen kokonaismäärästä. Tällöin 8 763 k-m² perustuva lisäkauppahinta määritetään ja hinnoitellaan siten, että 6 505 k-m² Käyttämättömästä rakennusoikeudesta on muuta myymälätilaa ja 2 168 k-m² on opetustilaa.

Lisäkauppahinta = (8 763 k-m² * 75 % * muun myymälätilan rakennusoikeuden yksikköhinta) + (8 763 k-m² * 25 % * opetustilan rakennusoikeuden yksikköhinta).

Edellä todetusta poiketen Lisärakentamiseksi ei katsota vähäisiä rakennusoikeuden ylityksiä, jotka toteutetaan tämän Kauppakirjan allekirjoitushetkellä suunnitellun liikekeskuksen rakentamisen yhteydessä. Mikäli liikekeskuksen toteuttamisessa käytetyn rakennusoikeuden määrä ylittää tämän Kauppakirjan allekirjoitushetkellä suunnitellun rakennusoikeuden määrän (4 677 k-m²), Ostaja suorittaa Myyjälle kauppahinnan täydennyksenä määrän, joka vastaa edellä mainitun rakennusoikeuden määrän (4 677 k-m²) ja liikekeskuksen toteuttamisen yhteydessä tosiasiallisesti käytetyn rakennusoikeuden määrän välistä erotusta kerrottuna kohdassa 4 määritellyllä rakennusoikeuden yksikkö hinnalla. Kauppahinnan täydennys on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2025 marraskuun indeksiluku. Tosiasiallisesti käytetty rakennusoikeus todetaan ensisijaisesti loppukatselmuksen yhteydessä ja toissijaisesti muulla luotettavalla selvityksellä.

Lisäkauppahinnan määräytyminen Purkavan uudisrakentamisen yhteydessä

Purkavan uudisrakentamisen lisäkauppahinta voi perustua ainoastaan Tontilla olevan Käyttämättömän rakennusoikeuden määrään (8 763 k-m²). Ostaja ei ole missään tilanteessa velvollinen suorittamaan lisäkauppahintaa sellaisen rakennusoikeuden osalta, joka sisältyy Kaupan kohteeseen ja jonka kauppahinnan Ostaja on jo suorittanut. Lisäkauppahintaa ei siten miltei osin määrätä tai lasketa jo maksetun 4 677 k-m² rakennusoikeuden osalta.

Mikäli Purkavan uudisrakentamisen yhteydessä Tontille toteutetaan eri käyttötarkoituksiin tarkoitettuja tiloja, määritetään lisäkauppahinta Käyttämättömän rakennusoikeuden osalta käyttötarkoituksellisesti siten, että kuhunkin käyttötarkoitukseen kohdistuva rakennusoikeus hinnoitellaan kyseisen käyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden yksikkö hinnan perusteella.

10/10.00.02/2024

Mikäli Ostaja hyödyntää Purkavan uudisrakentamisen yhteydessä koko Käyttämättömän rakennusoikeuden määrän (8 763 k-m²), määräytyy Lisäkauppahinta käyttötarkoitukskohtaisesti markkina-arvoon perustuen.

Mikäli Ostaja hyödyntää Purkavan uudisrakentamisen yhteydessä vain osan Käyttämättömästä rakennusoikeudesta, Ostaja on kuitenkin velvollinen suorittamaan lisäkauppahinnan koko Käyttämättömästä rakennusoikeudesta (8 763 k-m²). Tällöin koko Käyttämättömän rakennusoikeuden katsotaan jakautuvan eri käyttötarkoitusten kesken samassa suhteessa kuin Purkavan uudisrakentamisen yhteydessä toteutettava lisärakennusoikeus tosiasiallisesti kohdistuu kyseisiin käyttötarkoituksiin.

Esimerkki: Mikäli puretun rakennuksen tilalle toteutetaan 7 677 k-m² laajuinen uudisrakennus, josta 6 677 k-m² on muuta myymälätilaa ja 1 000 k-m² opetustilaa, on Ostaja velvollinen maksamaan lisäkauppahintaa koko Käyttämättömän rakennusoikeuden osalta seuraavasti:

- Muun myymälätilan osuus lisäkauppahinnasta: $6\,677 \text{ k-m}^2 / 7\,677 \text{ k-m}^2 = 87 \%$
- Opetustilan osuus lisäkauppahinnasta: $1000 / 7\,677 \text{ k-m}^2 = 13 \%$

Lisäkauppahinta = $(8\,763 \text{ k-m}^2 * 87 \% * \text{muun myymälätilan rakennusoikeuden yksikköhinta}) + (8\,763 \text{ k-m}^2 * 13 \% * \text{opetustilan rakennusoikeuden yksikköhinta})$.

Markkina-arvo määritetään siten, että Kaupunki ja Ostaja hankkivat kumpikin erikseen riippumattoman ja puolueettoman AKA-kiinteistönarvioitsijan laatiman arviokirjan. Arviokirjan laatijan tulee käyttää arviokirjassa arviointimenetelmänä markkinalähestymistapaa. Arviokirjassa on arvioitava Purkavassa uudisrakentamisessa tai Lisärakentamisessa tontille rakennettavien käyttötarkoitusten rakennusoikeuden markkina-arvo käyttötarkoitukskohtaisesti. Kumpikin osapuoli on velvollinen toimittamaan hankkimansa arviokirjan toiselle osapuolelle. Lisäkauppahinnan perusteena käytetään arviokirjoissa esitettyjen arvojen keskiarvoa. Mikäli Ostaja ei toimita arviokirjaa Kaupungille kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun Lisärakentaminen tai Purkava uudisrakentaminen on tullut lainvoimaisella rakennusluvalla, poikkeamispäätöksellä tai muulla viranomaispäätöksellä Tontilla käytettäväksi, käytetään lisäkauppahinnan perusteena Kaupungin hankkimassa arviokirjassa esitettyä markkina-arvoa.

[]/10.00.02/2024

Lisäkauppahinnan suorittamisvelvollisuus syntyy heti, kun Lisärakentaminen tai Purkava uudisrakentaminen on tullut lainvoimaisella rakennusluvalla, poikkeamispäätöksellä tai muulla viranomaispäätöksellä Tontilla käytettäväksi. Lisäkauppahinta erääntyy maksettavaksi kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun tällainen päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Ostaja on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille kirjallisesti viipymättä edellä tarkoitetusta päätöksestä sekä toimittamaan Kaupungille kaikki lisäkauppahinnan määrän laskemiseksi tarvittavat asiakirjat ja tiedot.

Ostaja on velvollinen hakemaan Tonttiin lisäkauppahinnan maksamisen vakuudeksi Länsimetron käyttöoikeuden jälkeiselle parhaalle, eli toiselle, etusijalle 500 000 euron määräisen kiinnityksen, josta annettavan sähköisen panttikirjan saajaksi kirjataan Kaupunki.

Ostajalla on oikeus siirtää tässä sopimuksen kohdassa 5 todettu velvoite suorittaa lisäkauppahinta, jos Ostaja luovuttaa Tontin tai sen osan kolmannelle. Mikäli Ostaja luovuttaa Tontin tai sen osan kolmannelle, Ostaja vastaa edelleen lisäkauppahinnan suorittamisesta, ellei Ostaja siirrä lisäkauppahinnan maksuvelvollisuutta luovutuksensaajalle tähän kauppakirjaan tai sen jäljennökseen tehtävin siirtomerkinnöin, jotka on allekirjoittanut myös Kaupunki. Kaupungin tulee Ostajan vaatimuksesta viipymättä myötävaikuttaa siirtomerkintöjen tekemiseen ja allekirjoittaa ne ilman aiheetonta viivytystä.

6 RAKENTAMISVELVOLLISUUS

Kaupan kohteelle on rakennettava päivittäistavarakaupan ja/tai muun myymälätilan tiloja vähintään 4 200 k-m² rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli Ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, Ostaja sitoutuu maksamaan Myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20 % kaupan kohteen kauppahinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

Mikäli Kaupan kohde myydään tai vuokrataan edelleen ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä ilman kaupungin lupaa, sitoutuu Ostaja

[]/10.00.02/2024

maksamaan kaupungille sopimussakkona Kaupan kohteen kauppahinnan suuruisen määrän.

7 KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN

Ostaja maksaa kauppahinnan viimeistään tämän kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa Kaupungin tilille FI52 8000 1870 6520 06, BIC: DABAFIHH. Kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

8 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus Kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

9 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Rasitustodistuksen [päiväys] mukaan Tonttiin ei kohdistu kiinnityksiä eikä panttioikeuksia.

10 RASITTEET JA VASTAAVAT

Kaupan kohteeseen kohdistuvat ne rasitteet, oikeudet ja rajoitukset, jotka ilmenevät kaupantekopäivälle päivätystä kiinteistörekisteriotteesta.

Ostaja on tietoinen Myyjän ja Länsimetro Oy:n välisestä, [xx.xx.2026] allekirjoitetusta Tonttia koskevasta käyttöoikeussopimuksesta.

Ostaja on lisäksi tietoinen Tonttia koskevasta, [xx.xx.2026] allekirjoitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta.

Kaupan kohteeseen kohdistuu alueidenkäyttölain 96.2 §:n mukainen käyttöoikeuden lunastus ja sen mukaisesti ennakkohaltuunotto (metroa varten lunastettava maanalainen alue).

Myyjälle tulee jäämään alueidenkäyttölain 96 §:n mukaiseen lunastukseen perustuva pysyvä käyttöoikeus metron ja sen kulkuyhteyksien edellyttämiin alueisiin kaupan kohteella korvauksetta. Tämä kauppakirja muodostaa osapuolten kesken myös kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain (lunastuslaki) 40 §:ssä tarkoitetun sopimuksen, jolla osapuolet sopivat kaupan kohteeseen kohdistuvasta lunastuksesta ja siitä maksettavasta korvauksesta. Mikäli lunastustoimikunta tästä huolimatta määräisi Kaupungin maksettavaksi

10/10.00.02/2024

lunastuskorvausta, on Ostaja tähän sopimukseen perustuen velvollinen hyvittämään määrättävän korvauksen takaisin Kaupungille kokonaisuudessaan. Ostaja sitoutuu muutoinkin myötävaikuttamaan lunastustoimitukseen ja olemaan valittamatta lunastustoimitukseen liittyvistä viranomaispäätöksistä.

Kaupan kohteella sijaitsee Kivenlahden metroaseman tuleva läntinen sisäänkäynti, jonka rakentaminen on vielä kesken ja joka on tarkoitus toteuttaa samanaikaisesti liikekeskuksen rakentamisen kanssa. Lisäksi Kaupan kohteen koillisosassa sijaitsee metrotunneliin johtava ajokuilu, joka osittain sijaitsee Kaupan kohteen alueella. Ajokuilun tarkoittama alue sisältyy edellisessä todetussa kappaleessa metron käyttöoikeuden lunastusalueeseen.

Kaupan Kohteella sijaitsevaa Länsimetron asemarakennusta palveleva kaukolämpöliitos on tehty Meriusvanaukiolle rakennettuun kaukolämpölinjaan. Ostaja on tietoinen, että kaukolämpöliitosputkea on siirrettävä Kaupan kohteelle rakentamisen yhteydessä. Ostaja vastaa kustannuksellaan tästä rakentamisen yhteydessä tehtävästä siirrosta. Kaukolämpöliitosta ei voi katkaista rakentamisen ajaksi.

Myyjä on toimittanut Kaupan kohteen ympäröivän ja siihen liittyvien kaupunkirakenteiden suunnitelmat Ostajalle. Samoin Länsimetro Oy on toimittanut toteuttamiensa rakenteiden suunnitelmat Ostajalle. Ostajan, Myyjän ja Länsimetron välillä on pidetty yhteensovituskokouksia Kaupan kohteen ja sen lähialueen tilannetiedon välittämiseksi osapuolten välillä. Ostaja on tutustunut ja huomioinut kaupan kohteeseen ja sen ympäristöön liittyvät asiat. Vastuu Ostajalle toimitettujen suunnitelmien oikeellisuudesta on kuitenkin niiden toimittajalla Länsimetro Oy:llä.

Ostaja on tietoinen, että Kaupan kohteen rakentamiseen vaikuttaa Kaupan kohteella olevat ja sen lähellä sijaitsevat metron rakenteet ja metrotunneli sekä mahdollinen metron liikennöinti. Ostaja on tutustunut ja sitoutuu noudattamaan HKL:n laatimaa toimintaohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä 5.10.2018".

Myyjä on toimittanut Ostajalle Myyjällä olevan tiedon Kaupan kohteella sijaitsevista johdoista, putkista ja niiden asennuksista. Johtojen ja putkien sijainti on kuvattu liitteenä 2 olevassa kartassa.

10/10.00.02/2024

Liite 2 mukaan Kaupan kohteella olevien käytöstä poistettujen johtojen ja putkien purkamisesta vastaa kustannuksellaan Ostaja. Mahdollisten muiden johtojen ja putkien purkamisen tai siirtämisen kustannuksesta sovitaan Ostajan ja Myyjän kanssa erikseen. Ostajan tulee sopia johtojen ja putkien purkamisesta kaapelioperaattorien sekä johtojen omistajien kanssa ennen purkutöihin tai siirtotöihin ryhtymistä.

11 VEROT JA MAKSUT

Myyjä vastaa Kaupan kohteesta maksettavasta kiinteistöverosta kaupantekovuodelta ja sitä edeltäviltä vuosilta. Muista maksuista ostaja ja myyjä vastaavat omistusajaltaan.

Kaupan kohteen varainsiirtoverosta sekä lainhuudatuskustannuksista vastaa Ostaja.

12 KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Ostaja on tarkastanut Kaupan kohteen.

13 ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Ostaja on tutustunut lainhuuto- ja rasiustodistuksiin ja kiinteistörekisterin tietoihin sekä Kaupan kohteen olevaa kiinteistöä ja naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

14 MAAPERÄN PILAANTUMINEN

Kaupan kohteella on toiminut Länsimetro Oy:n metrotyömaan tukikohta.

Pöyry Finland Oy on laatinut Kaupan kohteella 13.7.2018 maaperätutkimuksen, johon Ostaja on tutustunut. Maaperätutkimuksessa todettiin, että Kaupan kohteen alueella on raskaiden öljyhiilivetyjen alemman ohjearvon ylittäviä maamassoja noin 250 m² laajuisella alueella noin 50 cm syvyydelle asti. Maaperää kunnostettiin heinäkuussa 2018 siten, että Kaupan kohteella suoritettiin maamassanvaihtoja. Pöyry Finland Oy on laatinut maaperän kunnostuksesta loppuraportin 24.8.2018, johon Ostaja on tutustunut. Maaperän kunnostamisen jälkeen kunnostusalueella todettiin yhden jäännösnäytepisteen kohdalla valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen kynnysarvon ylittävä pitoisuus öljyhiilivetyjä, pääasiassa raskaita öljyjakeita.

Uudenmaan ELY-keskuksen 21.9.2018 antaman lausunnon (UUDELY/8786/2018) mukaan Uudenmaan ELY-keskus on tarkastanut pilaantuneen maaperän kunnostuksesta 24.8.2018 laaditun loppuraportin ja toteaa, ettei kunnostetulla alueella ole tarvetta muihin maaperän puhdistustoimenpiteisiin.

10/10.00.02/2024

Kaupan kohteelle on tietojärjestelmään merkitty maa-ainesten käyttörajoite. Rajoite koskee jäännöspitoisuusnäytepisteen kohtaa, jossa todettiin kynnysarvon ylittävä pitoisuus öljyhiilivetyjä. Maa-ainesten käyttörajoitteella tarkoitetaan, että varsinaista maankäyttöä ei ole rajoitettu, mutta Kaupan kohteelta mahdollisesti poisvietävät kohonneita pitoisuuksia (pitoisuudet kynnysarvon ja alemman ohjearvon välillä) haitta-aineita sisältävät maa-ainekset on toimitettava asianmukaiseen vastaanottopaikkaan.

Edellä todetun lisäksi Myyjän tiedossa ei ole, että Kaupan kohde olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Myyjä vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta Kaupan kohteen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Ostaja kuitenkin vastaa Kaupan kohteella ennen kaupantekoa mahdollisesti sijainneiden vähäisten roskien yms. poisviemisestä kustannuksellaan.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, Ostajan tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ottaa yhteys Kaupungin kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikköön. Myyjä korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikön kanssa ennen niiden toteuttamista.

15 IRTAIMISTO JA RAKENNUKSET

Tähän kauppaan ei kuulu irtaimistoa tai rakennuksia.

Ostaja on tietoinen, että Kaupan kohde on osittain ollut katualueena ja osittain pysäköintialueena, joten siellä sijaitsee asfalttipinnoitteita ja katurakenteita sekä valaistukseen ja lämmitystolppiin liittyviä sähköjohtoja ja -laitteita. Ostaja ottaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin kustannuksellaan vastattavakseen näiden poistamisen.

Ostaja on tietoinen, että Kaupan kohteella sijaitsee ponttiseinä ja sen yhteyteen toteutettu aita. Aita suojaa ponttiseinän raudoitukselta sekä aidan takana olevalta korkeuserolta. Ponttiseinän poistaminen on mahdollista sen jälkeen, kun Kaupan

10.00.02/2024

kohteen puolella edellytetty pohjavedenhallinta on saavutettu. Ostaja vastaa kustannuksellaan ponttiseinän ja aidan poistamisesta.

LIITTEET

1. Kartta kaupan kohteesta
2. Kartta kaupan kohteella sijaitsevista johdoista ja putkista

PÄIVÄYS Espoossa 11. 11 kuuta 2026

ALLEKIRJOITUKSET

ESPOON KAUPUNKI

[nimi]

[asema]

[YRITYS]

[nimi]

[asema]

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että 11 ja 12 ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla. Paikka ja aika ovat edellä mainitut.

10/10.00.02/2024

Päätösvalta ja allekirjoittaminen

Kaupunginvaltuusto on siirtänyt päätösvalan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle (Hallintosääntö II osa 2. luku 5 §). Päätöksessä kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on oikeuttanut toimialajohtajan allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän kauppakirjan.