

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

sekä

Svenska småbruk och egna hem Ab (y-tunnus: 0196585-9)
Engelsbyvägen 8
25700 KEMIÖ
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

ASEMAKAAVA-ALUE

Koskelonniitty, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi, aluenumero 714700, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella sijaitsevan Maanomistajan omistaman määräalan kiinteistöstä 49-446-2-8. Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalueella sijaitsevat Maanomistajan määräalojen kaavamerkinnot Asemakaavassa:

- Teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa datakeskusrakennuksia sekä energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia (T-1), rakennusoikeus 32 000 k-m²
- Lähivirkistysalue (VL-1), 14 049 m²
- Suojaviheralue (EV), 2 412 m²
- Katu, 14 803 m²

SOPIMUKSEN SISÄLTÖ

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Maanomistaja sopivat alueidenkäyttölain (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

Mikäli Asemakaava vahvistetaan ja tulee lainvoimaiseksi Maanomistaja luovuttaa Kaupungille:

- a) noin 16 461 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-446-2-8 (jäljempänä "Määräala").

Määräala on Asemakaavan mukaista lähivirkistysaluetta ja suojaviheraluetta.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että Asemakaava-alueella sijaitsevasta 14 803 m²:n katualueesta suoritetaan yleisen alueen lohkomisen kohdan 3. mukaisesti.

Luovutettavalla Määräalalla eikä katualueella sijaitse rakennuksia, rakennelmia tai niiden osia.

Luovutettava Määräala ja katualue on rajattu liitekartalle 2.

1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutus tapahtuu vastikkeetta. Luovutettavan Määräalan arvo on yhteensä 161 294 euroa, mikä on otettu huomioon sopimuskohdan 3 mukaista sopimuskorvausta määritettäessä.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

1.4 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat Määräalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Maanomistaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta Määräalan pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Maanomistajan tiedossa ei ole, 19.9.2022 päivätyssä maaperän pilaantuneisuusselvityksessä mainittuja seikkoja lukuun ottamatta, että Määräala olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

1.6 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen Määräalan luovutuskirjan viimeistään kahdentoista (12) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan. Esisopimus on kuitenkin voimassa maakaaren (12.4.1995/540) 2 luvun 7 §:n mukaisesti viisi vuotta.

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille, kun tässä esisopimuksessa tarkoitettu lopullinen Määräalan luovutuskirja on allekirjoitettu.

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. Kaupunki ei osallistu siirtokustannuksiin.

Rasitteet

Kaupunki varaa oikeuden perustaa korvauksetta kaavan mukaiset rasitteet.

3. SOPIMUSKORVAUS

Asemakaavan voimaantullessa Maanomistaja osallistuu Asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **3 200 000** euroa sekä luovuttamalla Määräalan kohdan 1 mukaisesti.

Asemakaavan voimaantulon jälkeen suoritettavassa yleisen alueen lohkomisessa Kaupungille siirtyvän katualueen arvo, 29 606 euroa, on otettu huomioon sopimuskorvausta määritettäessä, eikä katualueesta siten suoriteta alueidenkäyttölain 104 §:n mukaista katualueen korvausta.

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

Korvauksen suuruus on määritetty vuoden 2026 heinäkuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan rakennuskustannusindeksin (2021=100) mukaisesti.

Sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan Kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

4. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen ja muiden sopimusvelvoitteiden täyttämisen vakuudeksi kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa sopimuskorvauksen määrä (3 840 000 euroa). Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

Kaupunki palauttaa vakuuden, kun sopimuskorvaus on tullut suoritetuksi tai sopimus raukeaa.

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 sopimuskohdan 5 mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

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 olennaisesti toisen sisältöisenä tai muutettuna (esimerkiksi, mutta ei rajoittuen, mikäli Asemakaavamääräykset estävät alueen T-1 mukaisen käytön taikka tehokkuusluku olisi alle 0,45), Osapuolet sitoutuvat viipymättä neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen tämän sopimuksen nojalla (lukuun ottamatta Kaupungin velvollisuutta palauttaa kohdan 4 mukainen vakuus) eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

8. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Kohdassa 7 mainitun lisäksi, sopimus katsotaan päättyneeksi, kun Maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohdan 3 mukaisesti ja kun kohdassa 1 tarkoitettu lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu.

9. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvottelemalla. Erimielisyydet, joita sopimusosapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Maanomistajalla ja Kaupungilla on kummallakin yksinomaisessa harkinnassaan oikeus viedä asia käräjäoikeuden ratkaistavaksi, mikäli se katsoo, että erimielisyyden ratkaiseminen ei ole onnistunut neuvottelemalla.

LIITTEET

- Liite 1. Kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
- Liite 2. Kartta luovutuksen kohteena olevista alueista Sopimusalueella

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

PÄIVÄYS

Espoossa 17.9.2026

ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

Svenska småbruk och egna hem Ab

Anders Strandberg
toimitusjohtaja

Asianumero: 11202/10.02.03/2021
Koskelonniitty 714700, 2026-5

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että Tommi Henriksson ja Anders Strandberg 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

Tuure Karjalainen
maanmittausinsinööri
0497/16
Julkinen kaupanvahvistaja

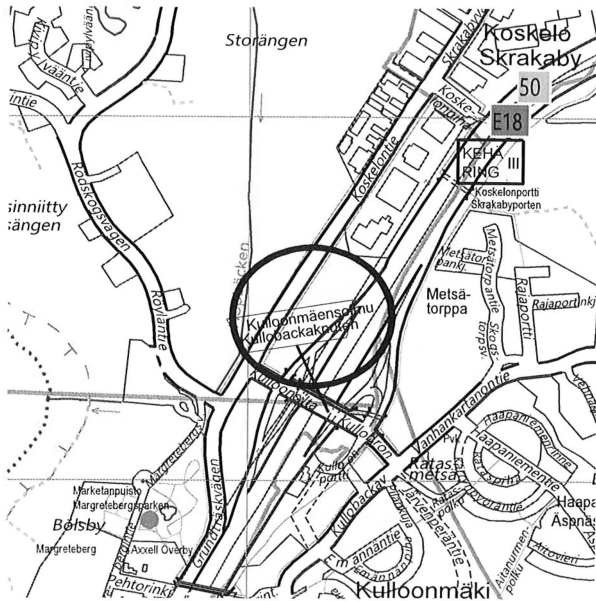
Asianumero: 11202/10.02.03/2021
Koskelonniitty 714700, 2026-5

VALTAKIRJA

Valtuutan maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin ja tonttipäällikön kummankin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen.

Espoossa 14 . 9 .2026

Olli Isotalo
kaupunkiympäristön toimialajohtaja



LIITEKARTTA 1
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA .2026
Koskelonniitty, alue 714700
2026-5

Espoon kaupunki /
Svenska småbruk och egna hem Ab



sopimusalue

