

KAUPPAKIRJA / luonnos**MYYJÄ**

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Postiosoite: Tonttiyksikkö, PL 49, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puhelin: (09) 81 621
Päätös: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja
kilpailukykyjaosto xx.xx.2021 § xx, [lainvoimainen]

OSTAJA

Ultivista Oy (y-tunnus: 1643649-0)
Ukonvaaja 2 B
02130 Espoo

Perustettavan yhtiön tai yhtiöiden lukuun tai määräämälleen yhtiölle tai yhtiöille.

KAUPAN KOHDE

Noin 3 921 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 49-31-20-1 ja noin 1 367 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 49-31-9901-0.

Määräaloille kohdistuu 7.1.2021 lainvoimaistuneen Matroonankatu-nimisen asemakaavan muutoksen (kaavatunnus 442500) mukaan asuinkerrostalojen (AK) rakennusoikeutta 8 200 k-m² ja päiväkodin (pk) rakennusoikeutta 1 200 k-m².

Kaupan kohde on esitetty Liitekartalla 1.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 6 008 000 (kuusi miljoonaa kahdeksantuhatta) euroa. Kauppahinta perustuu asuinrakennusoikeuden (AK) osalta hintatasoon 680 euroa / kerrosneliömetri ja päiväkodin (pk) osalta hintatasoon 360 euroa / kerrosneliömetri.

Kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2021 ____kuun indeksiluku (xxxx). Tämän kauppakirjan mukainen kauppahinta on tarkistettu vuoden 2021 ____kuun indeksiluvun perusteella (yyyy).

LISÄKAUPPAHINTA

Mikäli kaupan kohteen käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella tai poikkeusluvalla 10 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta, ostaja maksaa myyjälle uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun

lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Ostaja on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista myyjälle viipymättä.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän luovutuksen ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Ostaja suorittaa kauppahinnan kokonaisuudessaan viimeistään kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Espoon kaupungin tilille: IBAN: FI52 8000 1870 6520 06, BIC: DABAFIHH.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus määräaloihin siirtyy tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Kiinteistön 49-31-20-1 määräalan hallintaoikeus siirtyy tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Alue on esitetty liitekartalla 2.

Kiinteistön 49-31-9901-0 määräalan osan (osa nykyistä Hyljeluodontietä) hallintaoikeus siirtyy viimeistään, kun Hyljeluodontien korvaava Matroonankatu on rakennettu ja Hyljeluodontien liikenne voidaan katkaista. Alue on esitetty liitekartalla 3. Matroonankadun rakentaminen aloitetaan tämänhetkisen arvion mukaan syksyllä 2021. Rakentamisen arvioidaan kestävän 12-14 kuukautta. Hallinnanluovutus liitekartan 3 osoittamalla alueella voi Matroonankadun katu-urakan valmistumisesta huolimatta olla mahdollista aiemminkin. Ostajan on sovittava mahdollisesta aiemmasta hallinnanluovutuksesta erikseen Espoon kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

Myyjä pidättää hallintaoikeuden kiinteistön 49-31-9901-0 määräalan osaan edellisestä kappaleesta huolimatta siihen asti, kun kiinteistön 49-31-15-5 omistaja käyttää rakennusta nykyiseen liiketoimintaansa. Kiinteistön 49-31-15-5 nykyinen kulkuyhteys on järjestetty Hyljeluodontieltä. Alue on esitetty liitekartalla 3. Myyjän tietojen mukaan nykyinen liiketoiminta kiinteistöillä 49-31-15-5 jatkuu kesäkuuhun 2022 asti, mutta on mahdollista, että liiketoiminta jatkuu kesäkuuhun 2023 saakka. Ostaja voi sopia kiinteistön 49-31-15-5 omistajan kanssa vaihtoehtoisista järjestelyistä liittyen Hyljeluodontiellä sijaitsevaan ajoneuvoliittymään, mikäli liitekartassa 3 esitetty alue tarvitaan Ostajan hallintaan aiemmin. Mahdollisesta ratkaisusta ajoneuvoliittymän osalta kiinteistön 49-31-15-5 omistajan kanssa on tiedotettava Myyjää, mikäli liitekartan 3 osoittaman alueen hallinnanluovutus em. ratkaisun vuoksi aikaistuu.

Ostaja on velvollinen järjestämään työmaan siten, että kiinteistölle 49-31-15-5 säilyy esteetön tieyhteys nykyistä liiketoimintaa varten.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Rasitustodistuksen xx.xx.2021 mukaan kiinteistöihin 49-31-20-1 ja 49-31-9901-0 ei kohdistu kiinnityksiä.

4. Rasitteet tai vastaavat

Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet tai vastaavat ilmenevät xx.xx.2021 päivätyiltä kiinteistörekisteriotteilta.

5. Verot ja maksut

Osapuolet vastaavat kaupan kohteesta maksettavista veroista ja maksuista omistusasajaltaan. Tästä poiketen myyjä vastaa kaupantekovuoden kiinteistöverosta. Ostaja maksaa kaupasta maksettavasta varainsiirtoverosta.

Kaupan kohteen erottamis- ja lainhuudatuskustannuksista vastaa Ostaja.

6. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin lainhuuto- ja rasitustodistuksiin ja kiinteistörekisterin tietoihin sekä kaupan kohdetta ja naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

8. Maaperän pilaantuminen

Myyjä vastaa ennen tätä luovutusta tapahtuneista kaupan kohteen pilaantuneisuudesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on pilaantumisen aiheuttajalla.

Myyjä vastaa ylimääräisistä kustannuksista ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu Espoon kaupungin kanssa ennen niiden toteuttamista. Myyjä ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuneista mahdollisista viivästyksistä tai muista vahingoista, joita Ostajalle aiheutuu kaupan kohteen puhdistamisesta.

Ostaja toteuttaa mahdollisesti tarvittavan maaperän puhdistamisen rakentamisen yhteydessä.

Kiinteistöillä 49-31-20-1 on suoritettu joulukuussa 2018 haitta-ainetutkimus (Mitta Oy, MAAPERÄN HAITTA-AINETUTKIMUS Matroonankatu, Finnoo, Korttelit 31015 ja 31020, Tontit 1 ja 2, päivätty 17.1.2019). Raportin mukaan kaupan kohteeseen kuuluvan kiinteistön 49-31-20-1 määräalan alueella tutkimuspisteitä on toteutettu 5, joista yhdessä on havaittu arseenin osalta kynnsarvon ylitys. Muiden kiinteistön 49-31-20-1 määräalan tutkimuspisteiden osalta ei havaittu haitta-aineiden osalta kynnsarvon ylityksiä. Kiinteistön 49-31-20-1 määräala ei toteutettujen tutkimuspisteiden mukaan ole pilaantunut. Kaupan kohteena olevan kiinteistön 49-31-20-1 määräalalla sijaitsevan rakennuksen alla olevan maaperän mahdollinen pilaantuneisuus täytyy Ostajan toimesta selvittää, kun rakennus puretaan. Todellinen pilaantuneen maa-aineksen määrä

varmistuu mahdollisten lisätutkimusten, rakennuksen purkamisen ja maaperän kunnostuksen aikana.

Espoon kaupungin ympäristökeskuksen tietojen mukaan Hyljeluodontielle (osa kiinteistöstä 49-31-9901-0) on sijoitettu vuosina 1986-1991 Espoon Sähkön Suomenojan voimalaitoksen pohjakuonaa ja/tai tuhkia. Toimenpiteen hakija on ollut tekninen keskus / katuosasto. Hyväksyntä on perustunut todennäköisesti jätehuoltoilmoitukseen. Sijoituksen määrä, tarkka paikka tai ajankohta ei ole tiedossa. Pilaantuneisuus tulee tutkia erikseen Hyljeluodontien katualueen (kaupan kohteen määräala kiinteistöstä 49-31-9901-0) osalta ennen rakentamisen aloittamista.

Pilaantuneen maaperän puhdistaminen on luvanvaraista toimintaa ja asiasta on tehtävä ympäristönsuojelulain 136 §:n mukainen ilmoitus Uudenmaan ELY-keskukselle. Ilmoitus on tehtävä hyvissä ajoin, kuitenkin viimeistään 45 vuorokautta ennen puhdistamisen kannalta olennaisen työvaiheen aloittamista.

Kun maa-aineksia kaivetaan, mahdolliset alemman ohjearvon ylittävät maa-ainesjätteet on toimitettava kaatopaikalle tai käsittelylaitokseen, jolla on asianmukainen ympäristölupa. Myös kynnysarvomaat on toimitettava sellaiselle maankaatopaikalle, jolla on ympäristölupa kyseisen maa-ainesjätteen vastaanottamiseen. Kynnysarvomaiden hyödyntäminen muualla kuin kaivupaikalla edellyttää pääsääntöisesti ympäristöluvan.

Myyjä on hankkinut tontin 49-31-20-1 omistukseensa 28.8.2000 Puumerkki Oy:ltä, jolloin tontin pilaantumisesta ei ollut tietoa. Tontti 49-31-20-1 on sittemmin ollut vuokrattuna linja-autojen varikkoalueeksi Veolia Transport Espoolle, Transdev Finland Oyj:lle ja Bus Travel Åbergin linja Oy:lle.

9. Irtaimisto ja rakennukset

Kaupan kohteeseen kuuluvan kiinteistön 49-31-20-1 määräalalla sijaitsee vuonna 1974 valmistunut Espoon kaupungin omistama teollisuusrakennus. Rakennus on purkukuntoinen. Ostaja vastaa rakennuksien purkamisesta aiheutuvista kustannuksista.

10. Muut ehdot

Kaupan kohteena olevan kiinteistön 49-31-9901-0 määräalalla eli nykyisen Hyljeluodontie-nimisen kadun alueella sijaitsee telekaapeleita, sähkökaapeleita, vesijohto, hulevesilinja sekä valaisinpylväitä. Korvaavat valaisimet, johdot, kaapelit sekä hulevesilinja rakennetaan uuteen paikkaan Matroonankatu-nimisen kadun alueelle ja korttelin 31020 itäpuolella sijaitsevan puiston alueelle. Ostajan tulee sopia sähkö- ja telekaapeleiden siirrosta kaapeleiden omistajien kanssa ennen rakentamisen aloittamista. Myyjä vastaa Hyljeluodontien katualueen tele- ja sähkökaapeleiden siirtokustannuksista.

Matroonankadun rakentamisen ja uusien viemäreiden, johtojen ja kaapeleiden rakentamisen edellytyksenä Matroonankadulle on, että kiinteistön 49-31-15-2 omistaja on kustannuksellaan purkanut tontin 49-31-

15-2 rakennukset vähintään siltä osin, kuin ne sijoittuvat tulevan Matroonankadun alueelle. Rakennuksien purkamisesta ja katualueen luovuttamisesta on sovittu Espoon kaupungin ja kiinteistön 49-31-15-2 omistajan välisessä maankäyttösopimuksessa, joka on allekirjoitettu 21.8.2020. Edelleen Hyljeluodontiellä tällä hetkellä sijaitsevien korvaavien johtojen, kaapeleiden ja hulevesilinjan toteuttaminen on edellytys aloittaa rakentaminen kaupan kohteen kiinteistön 49-31-9901-0 määräalalla. Kaupungin tavoitteena on aloittaa Matroonankadun rakentaminen syksyllä 2021. Ostaja sitoutuu myötävaikuttamaan osaltaan em. aikataulun toteutumiseen.

Espoon kaupungin omistama tontti 49-31-20-1 on vuokrattu lyhytaikaisesti Bus Travel Åbergin linja Oy:lle. Maanvuokrasopimus on irtisanottu xx.xx.2021. Maanvuokrasopimuksessa on 3 kuukauden irtisanomisaika.

Ostaja vastaa kaupan kohteen alueella sijaitsevien käytöstä poistuvien telekaapeleiden, sähkökaapeleiden, vesijohtojen, hulevesilinjan, valaisinpylväiden ja muun tarpeettomaksi jäävän kunnallistekniikan sekä asfaltin poistamisesta kustannuksellaan.

11. Energiakriteeristö ja Design Finnoo -käsikirja

Ostaja sitoutuu toteuttamaan toteuttavien rakennuksien osalta liitteen mukaisen ”Finnoo alueen energiatehokkuus- ja kestävä kehityksen kriteerit” ehtoja siten, että pakollisten kriteerien lisäksi vapaaehtoisia kriteerejä toteutetaan vähintään 12 pisteen edestä (liite 3). Ostaja on velvollinen viimeistään ennen rakennuksien käyttöönottotarkastusta esittämään luotettavan selvityksen Kaupungille siitä, että Sopimusalueelle toteutettu rakentaminen täyttää mainitut kriteerit.

Ostaja on tietoinen, että Finnoo alueelle on laadittu Design Finnoo -käsikirja. Käsikirja sisältää kaupunkikuvan ja ympäristörakentamisen kannalta keskeiset designpaikat ja niiden verkostot. Käsikirja määrittää periaatteet ja ohjeistuksen design-teemoille ja niiden toteuttamiselle. Design Finnoo -käsikirja on luonteeltaan suunnittelua ohjaava, ja sen vaatimukset tulee ottaa huomioon Kaupan kohteen rakentamisessa.

12. Rakentamisvelvoite

Kaupan kohteelle on toteuttava vähintään noin 8 200 k-m² suuruinen asuinkerrostalo sekä noin 1 200 k-m² suuruinen päiväkotirakennus rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa kaupan kohteelle myönnetystä lainvoimaisesta rakennusluvasta tai kunnes ELY-keskus on hyväksynyt kaupan kohteen alueelle suoritetun maaperän puhdistamisen loppuraportin. Kolmen vuoden rakentamisvelvollisuusajan laskeminen aloitetaan ajankohdaltaan ensimmäisenä tapahtuneesta tässä kappaleessa mainitusta tapahtumasta (rakennusluvan lainvoimaistuminen tai ELY-keskuksen hyväksymä maaperän puhdistuksen loppuraportti).

Mikäli Ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, ostaja sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkoa, jonka määrä on 20 %

kauppahinnasta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

Kaupan kohdetta tai niistä muodostettuja tontteja ei saa myydä eikä vuokrata edelleen rakentamattomana ilman kaupungin lupaa. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu Ostaja maksamaan sopimussakkoa kauppahinnan suuruisen määrän. Kaupan kohdetta omistamaan tulevan yhtiön tai yhtiöiden osakkeiden kauppaa ei katsota tässä kappaleessa tarkoitetuksi kaupan kohteen myymiseksi, eikä siihen tarvita erikseen kaupungin lupaa.

13. Päiväkotitoimija

Kaupan kohteeseen kuuluvan päiväkodin rakennusoikeuden päiväkotitoimija on hyväksyttävä kaupungilla ennen päiväkotitoiminnan aloittamista. Kaupungilla ei ole oikeutta olla hyväksymättä toimijaa ilman painavaa syytä.

14. Yhteistoiminta korttelissa 31020

Ostaja on velvollinen myöhemmin laadittavin rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksin mahdollistamaan liitekartalle 4 merkityn, toistaiseksi kaupungin hallintaan jäävän alueen pysäköintijärjestelyt, tontinmuodostamisen edellyttämät kulkuyhteydet, pihajärjestelyt ja muut korttelissa yhteisesti toteutettavat ratkaisut yhteistyössä Myyjän ja liitekartalle 4 merkityn alueen tulevan toteuttajan, Asuntosäätiön, kanssa.

LIITTEET Liitekartat 1-4
Maaperän haitta-ainetutkimus, Mitta Oy 17.1.2019
Finnon alueen energiatehokkuus- ja kestävän kehityksen kriteerit

PÄIVÄYS Espoossa __.__.2021

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä kauppakirja on tehty kolmena samanasaisena kappaleena, yksi Espoon kaupungille, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

ESPOON KAUPUNKI

n.n.

OSTAJA

m.m.

Päätösvalta: Kaupunginvaltuusto on siirtänyt päätösvalan kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle (Hallintosääntö I osa 2. luku 5 §). Teknisen toimen johtaja on päätöksessä valtuutettu laatimaan ja allekirjoittamaan kauppakirja ja tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kauppanvahvistajana todistan, että n.n. ja m.m. 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.

VALTAKIRJA

Valtuutan n.n. allekirjoittamaan tämän kauppakirjan.

Espoossa __ .__.2021

Olli Isotalo
teknisen toimen johtaja

Päätösvalta:

Myyntipäätöksessä teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja.