MAANKÄYTTÖSOPIMUS

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistajat"

Pohjola Rakennus Oy Suomi, (y-tunnus: 2539942-5)
Televisiokatu 4
00240 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Pohjola Rakennus"

ESISOPIMUS

Pohjola Rakennus on solminut Maanomistajan kanssa esisopimuksen Sopimusalueesta. Pohjola Rakennus ja Maanomistaja ovat sopineet maankäyttösopimuksesta ja kohdan 2.mukaisen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maanomistaja on vastuussa tämän maankäyttösopimuksen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maankäyttösopimuksen tarkoittamaksi Maanomistajaksi vaihtuu tämän sopimuksen kohdan 5. mukaisesti Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho edellä mainitun esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan toteutuessa. Maankäyttösopimus siirtyy tällöin Pohjola Rakennukselle, perustamalleen yhtiölle tai määräämälleen taholle.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että Sopimusosapuolet ovat sopineet yhdessä kohdan 1. yleisten alueiden luovutuksesta ja hinnasta.

ASEMAKAAVA-ALUE

Hannusranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441416, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava"

SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää liitteeseen 1 merkityin tavoin Maanomistajien omistaman kiinteistön 49-31-88-7.

Sopimusalueen kaavamerkinnät Asemakaavassa:
- Asuinkerrostalojen kortelialue (AK)
- katu

Asemakaavalla rakennusoikeutta osoitetaan käyttötarkoitusmerkinnälle AK yhteensä 5 370 k-m² .

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AOR-2). Alueen rakennusoikeus on 545 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen muutettuna kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 19.1.2022.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella Kaupunki, Maanomistajat ja Pohjola Rakennus sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajien osallistumisesta asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin sekä alueluovutuksesta kaavan toteuttamista varten.

SOPIMUSEHDOT

1. 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
Maanomistajat sopivat korttelialueella johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kaupunki ei osallistu siirtokustannuksiin.

2. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistajat osallistuvat kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskunta-rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille **1 309 000 euroa**, jäljempänä sopimuskorvaus, sekä luovuttamalla kaupungille määräalan sopimuskohdan 1 mukaisesti.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään 24 kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (aluenumero 441416) on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

3. VAKUUDET

Maanomistajat luovuttavat kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi 1 570 000 euron suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa vakuus.

Vakuutena Espoon kaupungille luovutetaan pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Maanomistajat sitoutuvat pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

ARA-toteutuksen vakuudeksi luovutetaan lisäksi vakuus 438 000 euroa, joka on suuruudeltaan 305 €/ARA-k-m². Vakuuden suuruus on määritetty rakennusoikeuden markkinahinnan ja ARA-hinnan erotuksesta, jonka Kaupunki on oikeutettu perimään kokonaisuudessaan sopimussakkona Maanomistajalta, jos ARA-velvoite laiminlyödään. ARA-vakuuksia luovutetaan takaisin hankekohtaisesti toteutuksen edetessä, kun maa-alue on luovutettu myymällä tai vuokraamalla kaupungin hyväksymälle ARA-toimijalle ja korkotukipäätös hankkeelle on saatu.

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajille, mikäli sopimus raukeaa.

4. VALTION TUKEMA ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat yhdessä Asemakaava-alueen muiden maanomistajien kanssa sopineet Asemakaava-alueella sijaitsevien alueiden toteuttamisesta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Alueet on merkitty ohjeellisesti liitekartalle 3. Alueiden sijainti, tontin koko ja muoto voivat vaihdella.

Maanomistaja ja Pohjola Rakennus sitoutuvat yhdessä muiden Asemakaava-alueen maanomistajien kanssa siihen, että Asemakaava-alueen rakennusoikeudesta noin 7 150 k-m² toteutetaan valtion tukemana asumisoikeustuotantona ja noin 10 610 k-m² toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymille tahoille.

Mahdollisissa tonttien tai tontinosien luovutuksissa hintana käytetään valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa tonttien enimmäishintaa.

5. SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös sopimuksen kohteena olevan kiinteistön/määräalan tai sen osan osalta, jotka Maanomistajat luovuttavat kolmannelle.

Maanomistajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes Maanomistaja on todistettavasti kirjallisesti osoittanut kaupungille, että vastuu velvoitteista on siirtynyt luovutuksensaajalle ja Kaupunki on velvoitteiden siirron hyväksynyt.

Maanomistajat eivät saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa. Pois lukien tässä sopimuksessa kuvatun Esisopimuksen mukainen luovutus Pohjola Rakennukselle tai perustamalleen yhtiölle, tai Kaupunkiympäristön toimialajohtajan hyväksymälle tonttirahastolle.

6. ILMOITUSVELVOLLISUUS

Maanomistajat ovat velvollisia ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 5. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

7. SOPIMUSSAKKO

Kaupunki voi periä kohdan 6. ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä viidenkymmenentuhannen (50 000) euron suuruisen sopimussakon.

8. 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.

Sopimuksen rauetessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

9. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun Maanomistaja tai Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 2. mukaisesti. Kaupunki palauttaa vakuuden, kun sopimuskorvaus on maksettu.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

liite 1: kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
liite 2: kartta Valtion tukemasta asuntotuotannosta

Tätä sopimusta on laadittu ~~neljä~~ 3 samasanaista kappaletta, yksi kaikille sopijapuolille ja ~~yksi kaupanvahvistajalle.~~

PÄIVÄYS

Espoossa 10. 5 2022

ALLEKIRJOITUKSET

Eeva Hentriikka ja **Tapio Ilmari Kontion** sekä **Pohjola Rakennus Oy Suomi** puolesta valtakirjalla

Hannu Hirvensalo

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että **Hannu Hirvensalo** valtakirjalla **Pohjola Rakennus Oy Suomi** ja **Eeva** ja **Tapio Kontion** 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

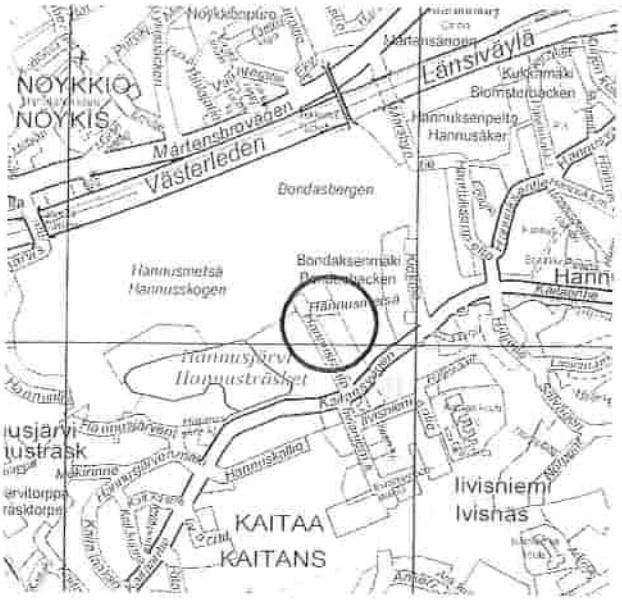
TH HH

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön, kiinteistölakimiehen ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa 9.5.2022

Olli Isotalo
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

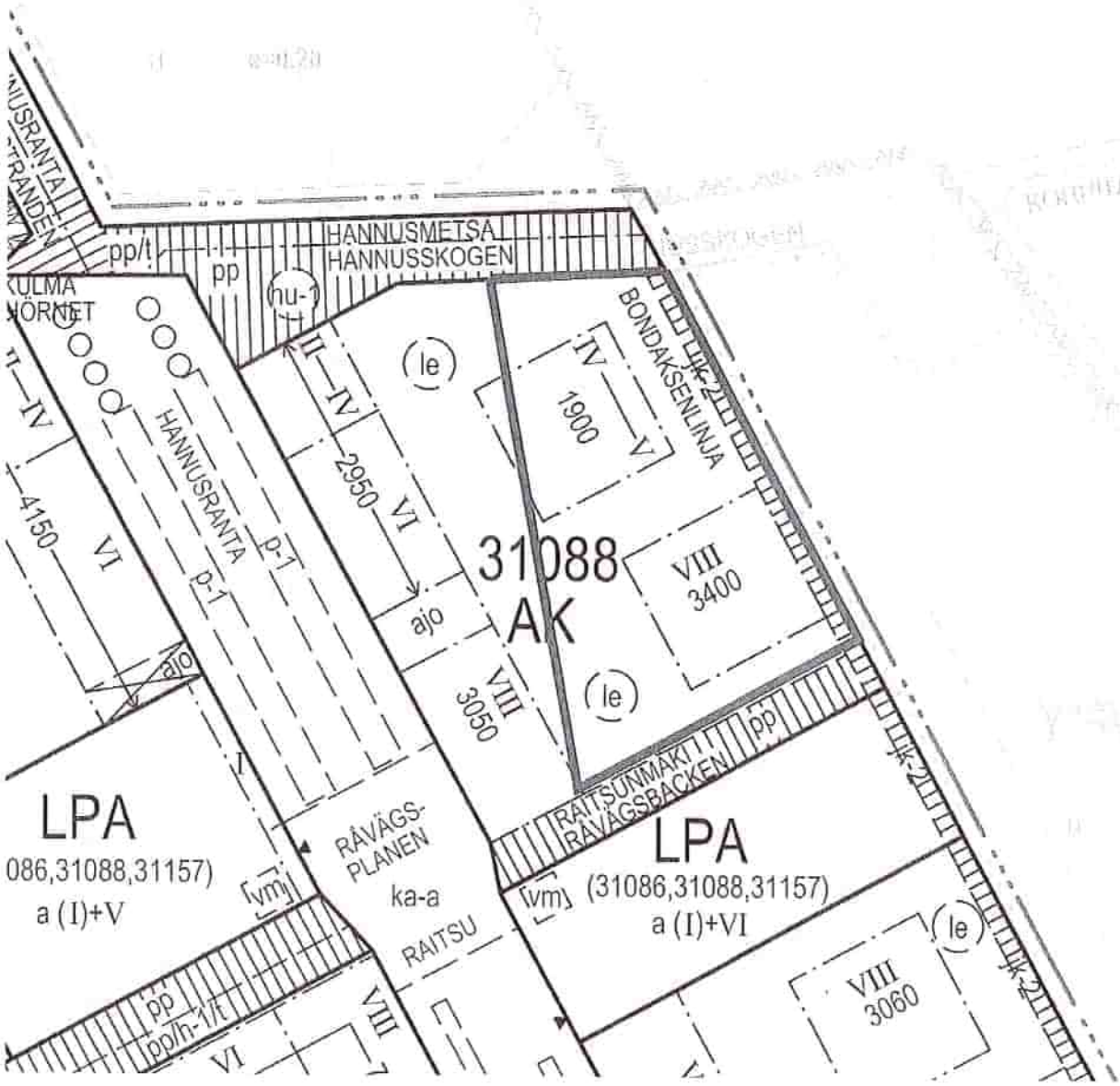


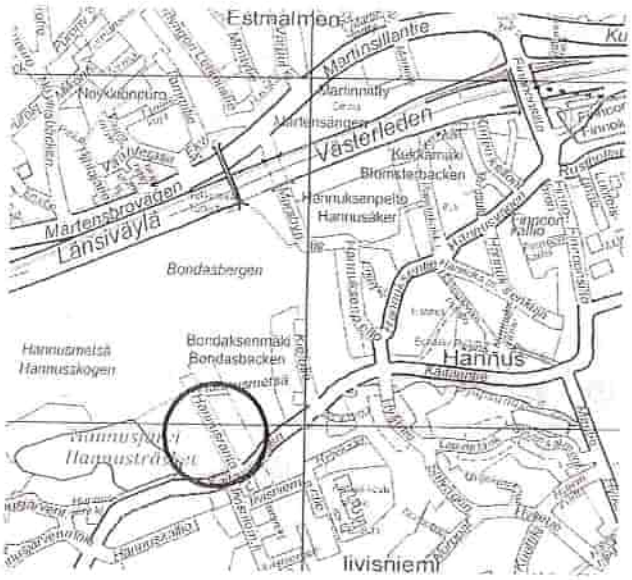
LIITEKARTTA 1
MAANKÄYTTÖSOPIMUS . .2022
Hannusranta, alue 441416
2022-14

Espoon kaupunki /
Kontio Eeva Hentriikka
Kontio Tapio Ilmari

sopimusalue

0 50 m





LIITEKARTTA 2

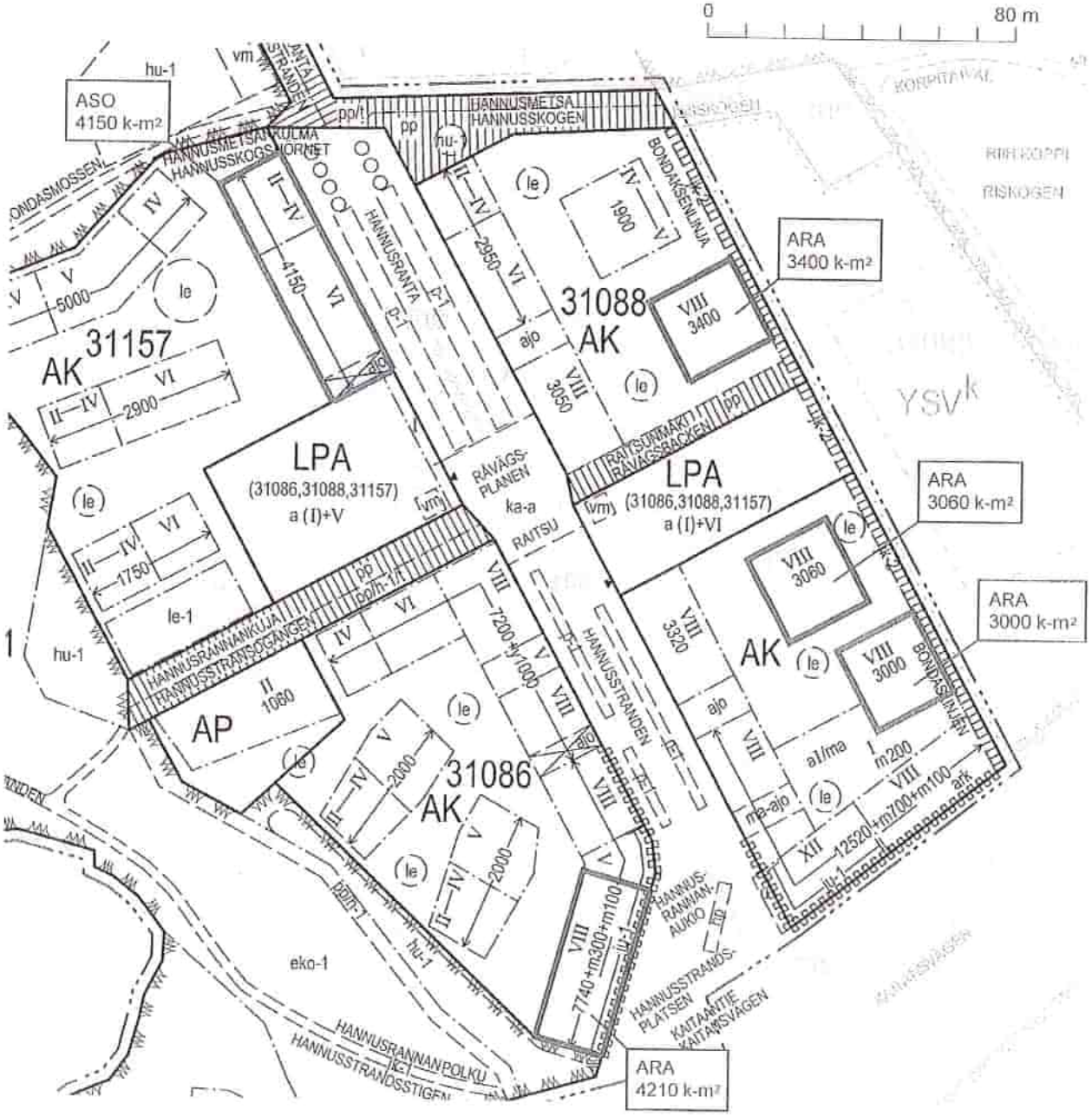
Hannusranta, alue 441416

Valtion tukema vuokra-asunto-tuotanto korttelit 31157, 31086, 31088

11

ARA (rajaus ohjeellinen)

ASO (rajaus ohjeellinen)



VALTAKIRJA

Valtuutan/-mme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) Hannu Hirvensalon, Ilkka Alvoitun ja Katariina Kallion, yksin tai yhdessä, hoitamaan puolestamme 9.11.2017 allekirjoitetun Esisopimus kiinteistöjen kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskeen Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- Hakemaan enintään 2 008 962 € määräisen kiinnityksen maankäyttösopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi, ja määräämään hakemuksessa pantinhaltijaksi Espoon kaupungin

sekä laatimaan, allekirjoittamaan ja täydentämään hakemuksia koskien:

- tontinmuodostusta (tonttijaon muutos, lohkominen)

Pohjola Rakennus Oy vastaa edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista.

Kiinteistö 49-31-88-7

Helsingissä
Espoossa 7. 4. 2022

VALTAKIRJA

Valtuutamme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) puolesta Hannu Hirvensalon ja Ilkka Alvoitun kukin yksin hoitamaan 9.11.2017 allekirjoitetun Esisopimuksen kiinteistöjen kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä kiinteistöille 49-31-88-10, 49-31-88-7 ja 49-438-7-12:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskee Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- allekirjoittamaan *Sopimuksen kiinteistöjenkauppaa koskevan esisopimuksen muuttamisesta ja lisäyksestä*

Päiväys ja paikka Helsinki, 4.4.2022

Allekirjoitus

Allekirjoitus

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

Pohjola Rakennus Oy Suomi, (y-tunnus: 2539942-5)
Televisiokatu 4
00240 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Pohjola Rakennus"

ESISOPIMUS

Pohjola Rakennus on solminut Maanomistajan kanssa esisopimuksen Sopimusalueesta. Pohjola Rakennus ja Maanomistaja ovat sopineet maankäyttösopimuksesta ja kohdan 3.mukaisen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maanomistaja on viime kädessä vastuussa tämän maankäyttösopimuksen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maankäyttösopimuksen tarkoittamaksi Maanomistajaksi vaihtuu tämän sopimuksen kohdan 6. mukaisesti Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho edellä mainitun esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan toteutuessa.

Myös Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho sitoutuvat kohdan 1. luovutukseen, joka koskee Sopimusalueen yleisten alueiden luovutusta.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että Sopimusosapuolet ovat sopineet yhdessä kohdan 1. yleisten alueiden luovutuksesta ja hinnasta.

ASEMAKAAVA-ALUE

Hannusranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441416, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava"

SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää liitteeseen 1 merkityin tavoin Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-31-86-12.

Sopimusalueen kaavamerkinnät Asemakaavassa:
- Asuinkerrostalojen kortelialue (AK)
- Asuinpientalojen korttelialue (AP)
- Puisto (VP-1)
- katu

Asemakaavalla rakennusoikeutta osoitetaan käyttötarkoitusmerkinnälle AK yhteensä 2 486 k-m², ja käyttötarkoitusmerkinnälle AP yhteensä 432 k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillisten enintään 2-asuntoisten pientalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AO²). Alueen rakennusoikeus on 130 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen muutettuna kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 19.1.2022.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

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

SOPIMUSEHDOT

1. SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho, tai mikäli aiottu esisopimus ei toteudu niin Maanomistaja, luovuttaa Kaupungille noin 349 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-31-86-12, joka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu puistoksi (242 m2 x 58 €/m2) ja kaduksi (107 m2 x 48 €/m2).

Määräala on rakentamaton.

Luovutettava määräala on rajattu liitekartalle 2.

1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutettavan alueen arvo on 19 000 euroa ja se on huomioitu kohdan 3 mukaista sopimuskorvausta määritettäessä, eikä Kaupunki näin ollen suorita Maanomistajalle tämän luovuttamien alueiden osalta rahallista korvausta.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä, vuokraoikeuksista ja panttioikeuksista vapaana.

1.4 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Luovuttaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta määräalan pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Luovuttajan tiedossa ei ole, 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.

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

1.6 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen luovutuskirjan kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

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

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 rakentamista palvelevan yhdyskunta-rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille **771 000 euroa**, jäljempänä sopimuskorvaus, sekä luovuttamalla kaupungille määräalan sopimuskohdan 1 mukaisesti.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään 24 kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (aluenumero 441416) on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

4. VAKUUDET

Maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi 948 000 euron suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa vakuus.

Vakuutena Espoon kaupungille luovutetaan pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

ARA-toteutuksen vakuudeksi luovutetaan lisäksi vakuus 223 000 euroa, joka on suuruudeltaan 335 €/ARA-k-m². Vakuuden suuruus on määritetty rakennusoikeuden markkinahinnan ja ARA-hinnan erotuksesta, jonka Kaupunki on oikeutettu perimään kokonaisuudessaan sopimussakkona Maanomistajalta, jos ARA-velvoite laiminlyödään. ARA-vakuuksia luovutetaan takaisin hankekohtaisesti toteutuksen edetessä, kun maa-alue on luovutettu myymällä tai vuokraamalla kaupungin hyväksymälle ARA-toimijalle ja korkotukipäätös hankkeelle on saatu.

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajalle, mikäli sopimus raukeaa.

5. VALTION TUKEMA ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat yhdessä Asemakaava-alueen muiden maanomistajien kanssa sopineet Asemakaava-alueella sijaitsevien alueiden toteuttamisesta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Alueet on merkitty ohjeellisesti liitekartalle 3. Alueiden sijainti, tontin koko ja muoto voivat vaihdella.

Maanomistaja ja Pohjola Rakennus sitoutuvat yhdessä muiden Asemakaava-alueen maanomistajien kanssa siihen, että Asemakaava-alueen rakennusoikeudesta noin 7 150 k-m² toteutetaan valtion tukemana asumisoikeustuotantona ja noin 10 610 k-m²

toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymille tahoille.

Mahdollisissa tonttien tai tontinosien luovutuksissa hintana käytetään valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa tonttien enimmäishintaa.

6. 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.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa. Pois lukien tässä sopimuksessa kuvatun Esisopimuksen mukainen luovutus Pohjola Rakennukselle tai perustamalleen yhtiölle, tai Kaupunkiympäristön toimialajohtajan hyväksymälle tonttirahastolle.

7. ILMOITUSVELVOLLISUUS

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 6. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

8. SOPIMUSSAKKO

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

Kaupunki voi periä kohdan 1. luovutussitoumuksen laiminlyönnistä viidenkymmenentuhannen (50 000) euron suuruisen sopimussakon.

9. 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.

Sopimuksen rauetessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun kohdan 1. mukainen luovutuskirja on allekirjoitettu ja Maanomistaja tai Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti. Kaupunki palauttaa vakuuden, kun sopimuskorvaus on maksettu.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

liite 1: kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
liite 2: kartta luovutettavasta alueesta
liite 3: kartta Valtion tukemasta asuntotuotannosta

Tätä sopimusta on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kaikille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS

Espoossa 10. 5 2022

ALLEKIRJOITUKSET

Tarja Kaarina Lehtinen ja **Pohjola Rakennus Oy Suomi** puolesta valtakirjalla

Hannu Hirvensalo

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että **Hannu Hirvensalo** valtakirjalla **Pohjola Rakennus Oy Suomi** ja **Tarja Kaarina Lehtinen** 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

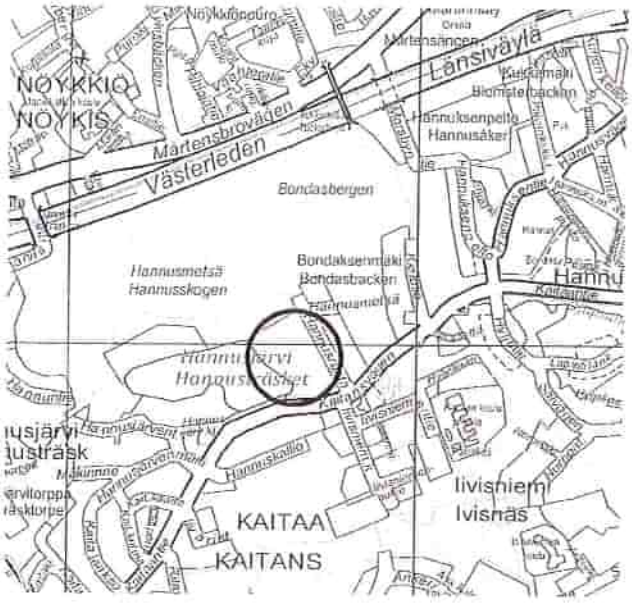
Julkinen kaupanvahvistaja

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön, kiinteistölakimiehen ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa 9.5.2022

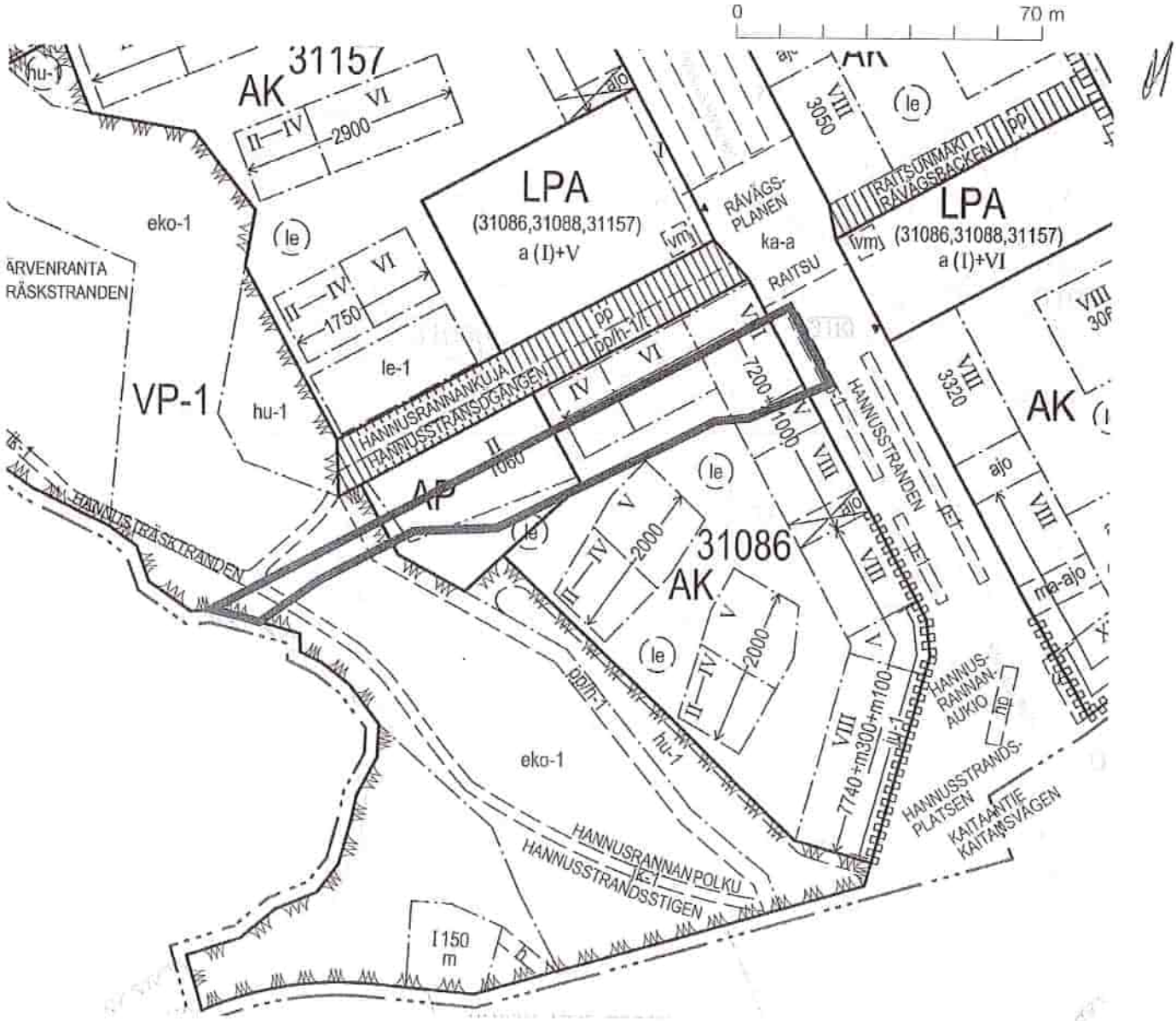
Olli Isotalo
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

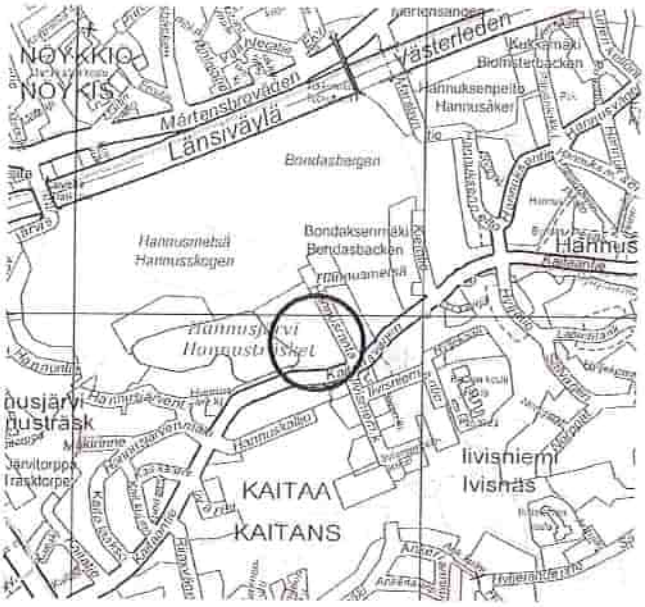


LIITEKARTTA 1
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA . .2022
Hannusranta, alue 441416
2022-8

Espoon kaupunki /
Lehtinen Tarja Kaarina

sopimusalue



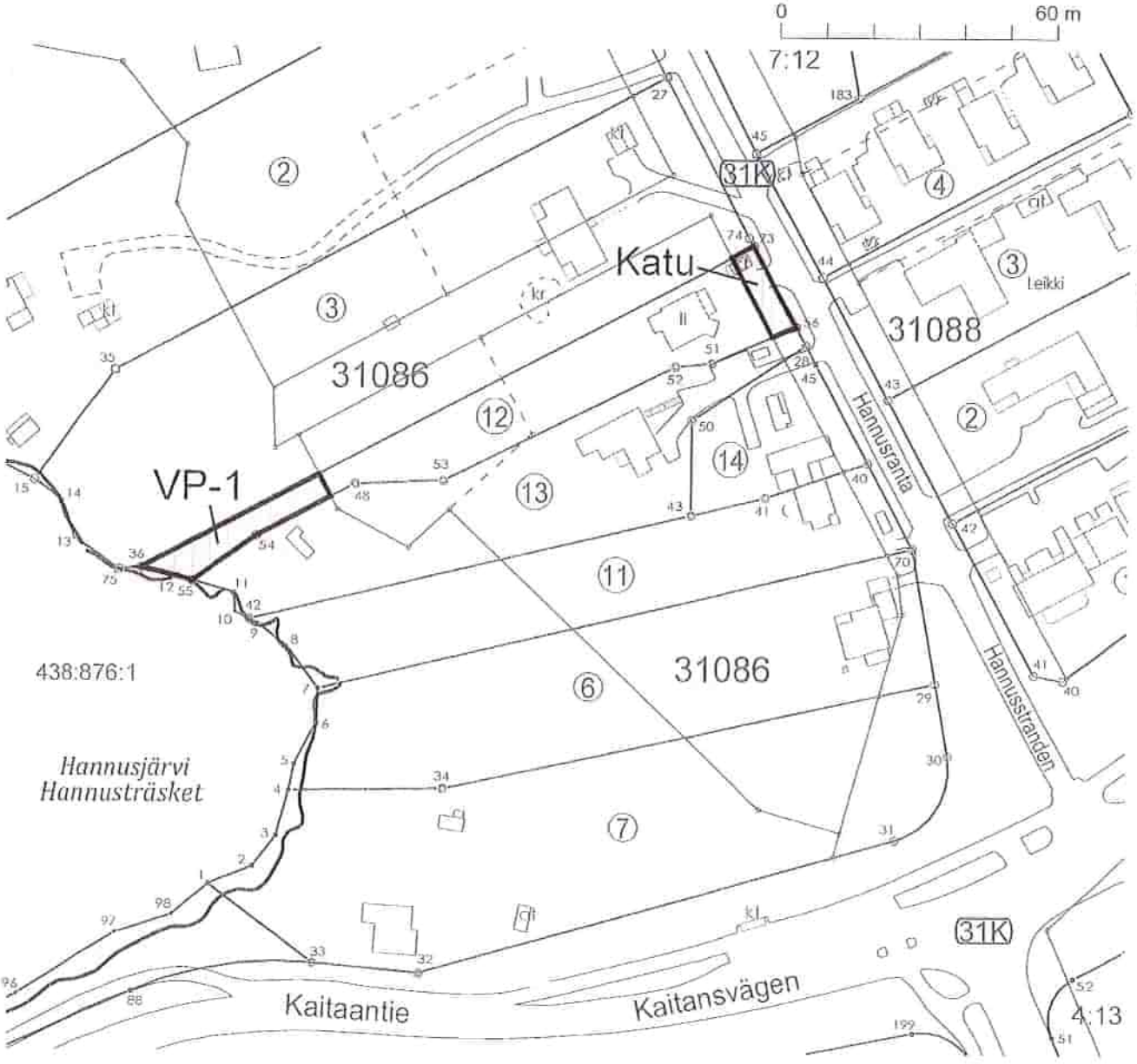


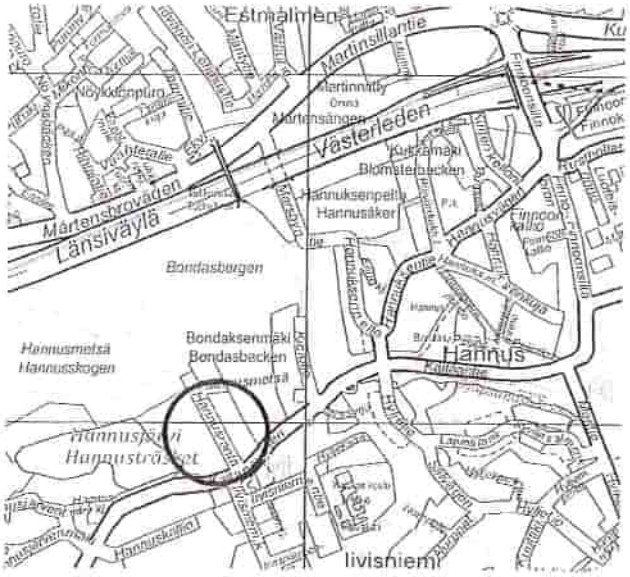
LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA
Hannusranta, alue 441416
2022-8

Espoon kaupunki /
Lehtinen Tarja Kaarina

kaupungille luovutettavat alueet (VP-1, Katu)





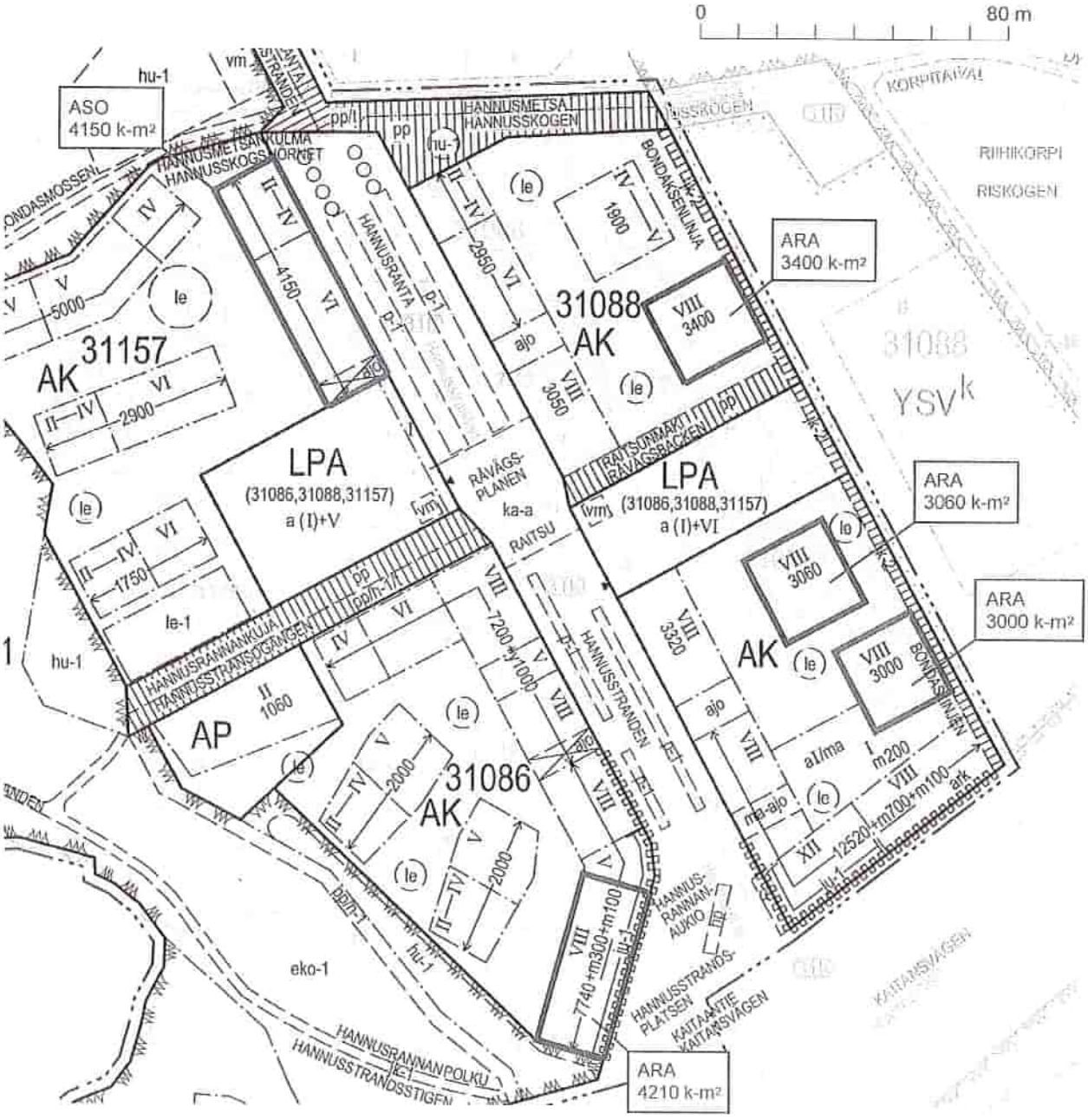
LIITEKARTTA 3

Hannusranta, alue 441416

Valtion tukema vuokra-asunto-tuotanto korttelit 31157, 31086, 31088

ARA (rajaus ohjeellinen)

ASO (rajaus ohjeellinen)



VALTAKIRJA

Valtuutan/-mme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) Hannu Hirvensalon, Ilkka Alvoitun ja Katariina Kallion, yksin tai yhdessä, hoitamaan puolestamme 21.9.2017 allekirjoitetun Esisopimus kiinteistöjen kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskeen Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- Hakemaan enintään 1 171 229 € määräisen kiinnityksen maankäyttösopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi, ja määräämään hakemuksessa pantinhaltijaksi Espoon kaupungin

sekä laatimaan, allekirjoittamaan ja täydentämään hakemuksia koskien:

- tontinmuodostusta (tonttijaon muutos, lohkominen)

Kiinteistö 49-31-86-12

Espoossa 13.4.2022

VALTAKIRJA

Valtuutamme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) puolesta Hannu Hirvensalon ja Ilkka Alvoitun kukin yksin hoitamaan 21.9.2017 allekirjoitetun Esisopimuksen kiinteistöjen kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä kiinteistölle 49-31-86-6, 49-31-86-11, 49-31-86-14, 49-31-86-13, 49-31-86-12 ja 49-31-86-3:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskee Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- allekirjoittamaan *Sopimuksen kiinteistöjen kauppaa koskevan esisopimuksen muuttamisesta ja lisäyksestä*

Päiväys ja paikka Helsinki, 4.4.2022

Allekirjoitus

Juha Klami, prokuristi

Allekirjoitus

Jouni Laukkarinen, prokuristi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

Asunto Oy Espoon Hannuslamminperä (y-tunnus: 2192754-2)
Hannusranta 14
02260 ESPOO

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

Pohjola Rakennus Oy Suomi, (y-tunnus: 2539942-5)
Televisiokatu 4
00240 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Pohjola Rakennus"

ESISOPIMUS

Pohjola Rakennus on solminut Maanomistajan kanssa esisopimuksen Sopimusalueesta. Pohjola Rakennus ja Maanomistaja ovat sopineet maankäyttösopimuksesta ja kohdan 3.mukaisen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maanomistaja on viime kädessä vastuussa tämän maankäyttösopimuksen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maankäyttösopimuksen tarkoittamaksi Maanomistajaksi vaihtuu tämän sopimuksen kohdan 6. mukaisesti Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho edellä mainitun esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan toteutuessa.

Myös Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho sitoutuvat kohdan 1. luovutukseen, joka koskee Sopimusalueen yleisten alueiden luovutusta.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että Sopimusosapuolet ovat sopineet yhdessä kohdan 1. yleisten alueiden luovutuksesta ja hinnasta.

ASEMAKAAVA-ALUE

Hannusranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441416, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava"

SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää liitteeseen 1 merkityin tavoin Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-31-86-1.

Sopimusalueen kaavamerkinnät Asemakaavassa:
- Asuinkerrostalojen kortelialue (AK)
- Puisto (VP-1)
- katu

Asemakaavalla rakennusoikeutta osoitetaan käyttötarkoitusmerkinnälle AK yhteensä 8 063 k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillisten enintään 2-asuntoistej pientalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AO²). Alueen rakennusoikeus on 250 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen muutettuna kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 19.1.2022.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

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

SOPIMUSEHDOT

1. SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho, tai mikäli aiottu esisopimus ei toteudu niin Maanomistaja, luovuttaa Kaupungille noin 5 011 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-31-86-1, joka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu puistoksi (4 584 m2 x 58 €/m2) ja kaduksi (427 m2 x 48 €/m2).

Määräalalla on kevytrakenteisia purettavaksi tarkoitettuja rakennelmia/rakennuksia.

Luovutettava määräala on rajattu liitekartalle 2.

1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutettavan alueen arvo on 286 000 euroa ja se on huomioitu kohdan 3 mukaista sopimuskorvausta määritettäessä, eikä Kaupunki näin ollen suorita Maanomistajalle tämän luovuttamien alueiden osalta rahallista korvausta.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä, vuokraoikeuksista ja panttioikeuksista vapaana.

1.4 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Luovuttaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta määräalan pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Luovuttajan tiedossa ei ole, 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.

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

1.6 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

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

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

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

<u>Kadut ja muut yleiset alueet</u>

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.

<u>Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen</u>
Sopimusalueelta peritään normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

<u>Johtojen ja laitteiden siirtäminen</u>

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 rakentamista palvelevan yhdyskunta-rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **2 065 000 euroa**, jäljempänä sopimuskorvaus, sekä luovuttamalla kaupungille määräalan sopimuskohdan 1 mukaisesti.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään 36 kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (aluenumero 441416) on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

4. VAKUUDET

Maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi 2 820 000 euron suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa vakuus.

ARA-toteutuksen vakuudeksi luovutetaan lisäksi vakuus 720 000 euroa, joka on suuruudeltaan 335 €/ARA-k-m². Vakuuden suuruus on määritetty rakennusoikeuden markkinahinnan ja ARA-hinnan erotuksesta, jonka Kaupunki on oikeutettu perimään kokonaisuudessaan sopimussakkona Maanomistajalta, jos ARA-velvoite laiminlyödään. ARA-vakuuksia luovutetaan takaisin hankekohtaisesti toteutuksen edetessä, kun maa-alue on luovutettu myymällä tai vuokraamalla kaupungin hyväksymälle ARA-toimijalle ja korkotukipäätös hankkeelle on saatu.

Vakuutena Espoon kaupungille luovutetaan pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajalle, mikäli sopimus raukeaa.

5. VALTION TUKEMA ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat yhdessä Asemakaava-alueen muiden maanomistajien kanssa sopineet Asemakaava-alueella sijaitsevien alueiden toteuttamisesta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Alueet on merkitty ohjeellisesti liitekartalle 3. Alueiden sijainti, tontin koko ja muoto voivat vaihdella.

Maanomistaja ja Pohjola Rakennus sitoutuvat yhdessä muiden Asemakaava-alueen maanomistajien kanssa siihen, että Asemakaava-alueen rakennusoikeudesta noin 7 150 k-m² toteutetaan valtion tukemana asumisoikeustuotantona ja noin 10 610 k-m² toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina)

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymille tahoille.

Mahdollisissa tonttien tai tontinosien luovutuksissa hintana käytetään valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa tonttien enimmäishintaa.

6. 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.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa. Pois lukien tässä sopimuksessa kuvatun Esisopimuksen mukainen luovutus Pohjola Rakennukselle tai perustamalleen yhtiölle, tai Kaupunkiympäristön toimialajohtajan hyväksymälle tonttirahastolle.

7. ILMOITUSVELVOLLISUUS

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 6. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

8. SOPIMUSSAKKO

Kaupunki voi periä kohdan 7. ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä viidenkymmenentuhannen (50 000) euron suuruisen sopimussakon.

Kaupunki voi periä kohdan 1. luovutussitoumuksen laiminlyönnistä kolmensadantuhannen (300 000) euron suuruisen sopimussakon.

9. 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.

Sopimuksen rauetessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun kohdan 1. mukainen luovutuskirja on allekirjoitettu ja Maanomistaja on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti. Kaupunki palauttaa vakuuden Maanomistajalle, kun sopimuskorvaus on maksettu.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

liite 1: kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
liite 2: kartta luovutettavasta alueesta
liite 3: kartta Valtion tukemasta asuntotuotannosta

Tätä sopimusta on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kaikille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS

Espoossa 10 . 5 2022

ALLEKIRJOITUKSET

Asunto Oy Espoon Hannuslamminperä ja **Pohjola Rakennus Oy Suomi** puolesta valtakirjalla

Hannu Hirvensalo

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että **Hannu Hirvensalo** valtakirjalla **Pohjola Rakennus Oy Suomi** ja **Asunto Oy Espoon Hannuslamminperä** 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

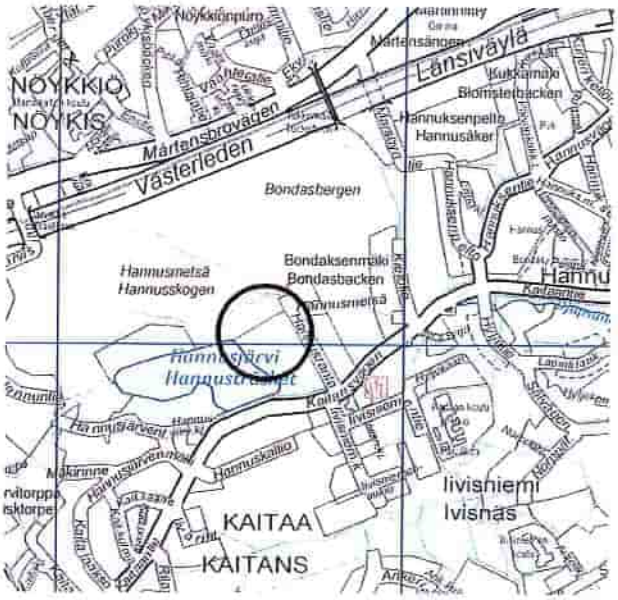
Julkinen kaupanvahvistaja

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön, kiinteistölakimiehen ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa 9.5.2022

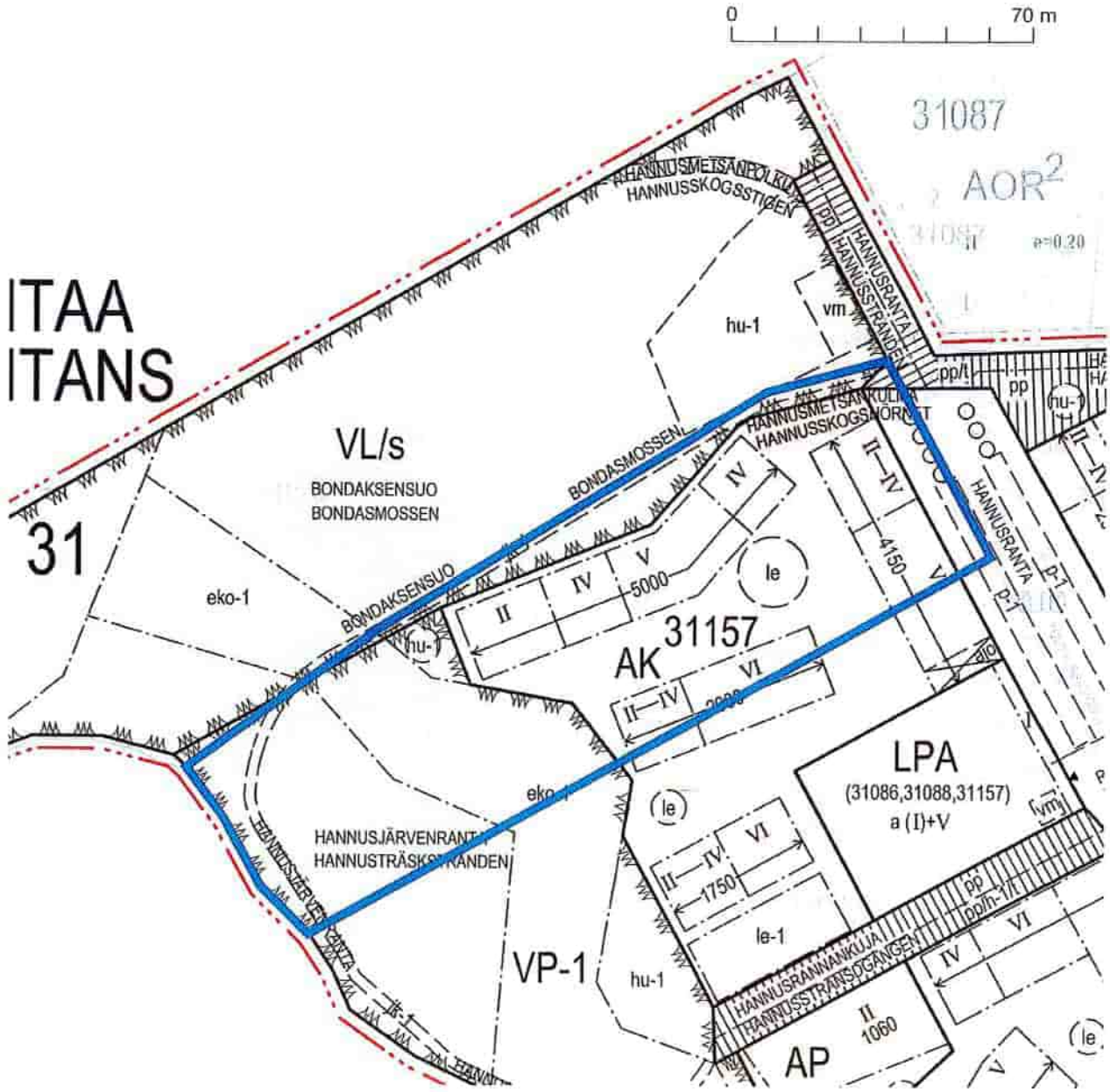
Olli Isotalo
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

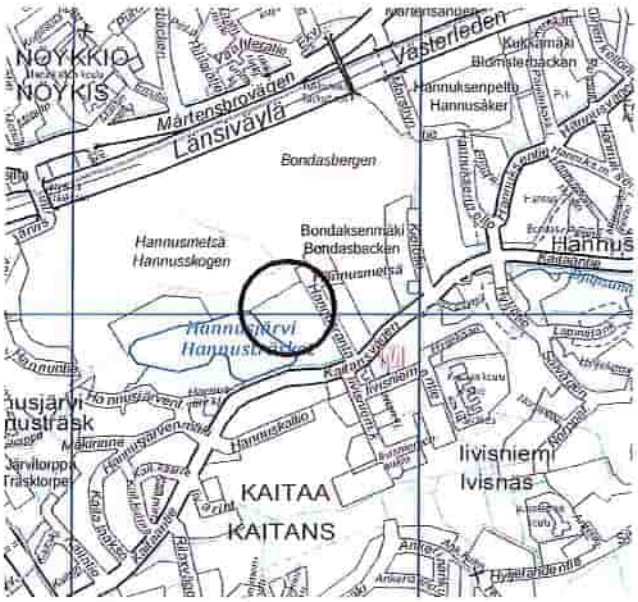


LIITEKARTTA 1
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA . .2022
Hannusranta, alue 441416
2022-2

Espoon kaupunki /
Asunto Oy Espoon Hannuslamminperä

sopimusalue



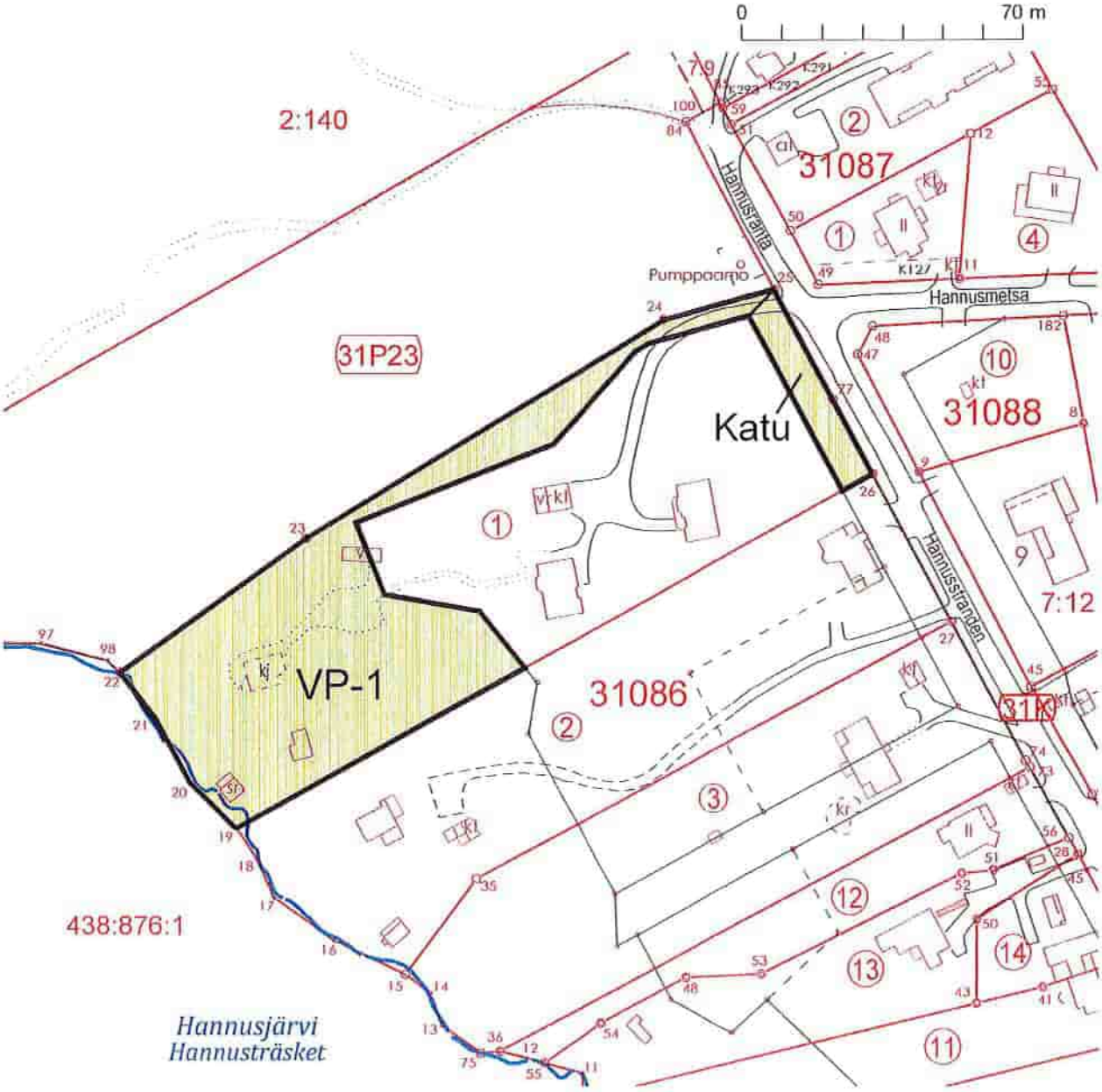


LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA
Hannusranta, alue 441416
2022-2

Espoon kaupunki /
Asunto Oy Espoon Hannuslamminperä

kaupungille luovutettavat alueet (VP-1, Katu)



LIITEKARTTA 3

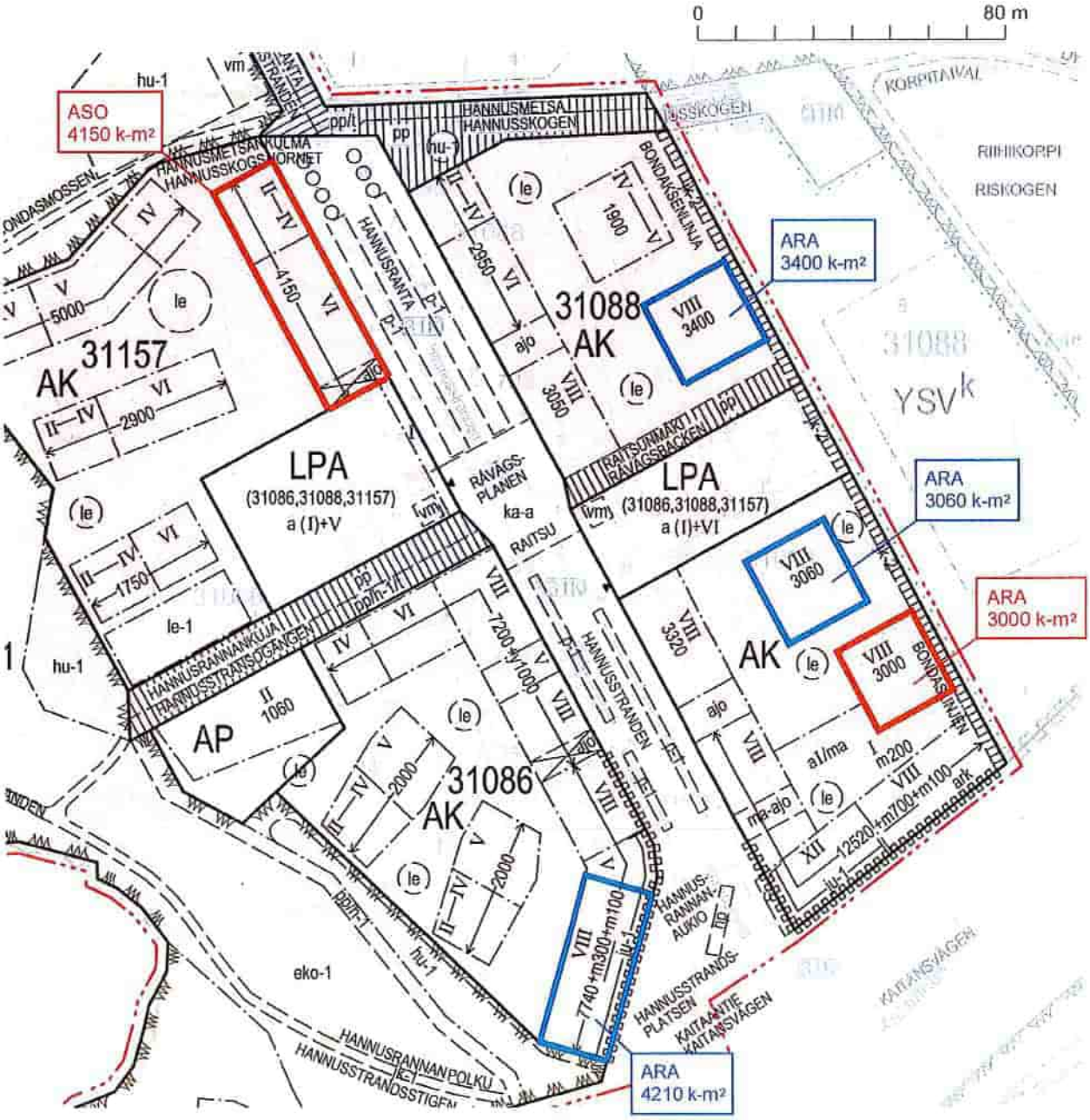
Hannusranta, alue 441416

Valtion tukema vuokra-asunto-tuotanto korttelit 31157, 31086, 31088

ARA (rajaus ohjeellinen)

ASO (rajaus ohjeellinen)

01



VALTAKIRJA

Valtuutan/-mme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) Hannu Hirvensalon, Ilkka Alvoitun ja Katariina Kallion kukin yksin hoitamaan puolestamme 31.10.2017 allekirjoitetun Esisopimus asunto-osakkeiden kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta (liite 2)* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskee Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- Hakemaan enintään 3 540 000 € määräisen kiinnityksen maankäyttösopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi, ja määräämään hakemuksessa pantinhaltijaksi Espoon kaupungin.

Asunto Oy Espoon Hannuslamminperä (Y-tunnus 0614851-6)

Kiinteistötunnus: 49-31-86-1

Espoossa ___.____.2022

Asunto Oy Espoon Hannuslamminperä
Riitta Hagman yhtiökokouksen valtuuttamana

Asunto Oy Espoon Hannuslamminperä
Raimo Voivalin yhtiökokouksen valtuuttamana

Liite 1: Yhtiökokouksen päätös valtuuttamisesta

Liite 2: Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

Asunto Oy Espoon Hannuslamminperä (y-tunnus: 2192754-2)
Hannusranta 14
02260 ESPOO

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

Pohjola Rakennus Oy Suomi, (y-tunnus: 2539942-5)
Televisiokatu 4
00240 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Pohjola Rakennus"

ESISOPIMUS

Pohjola Rakennus on solminut Maanomistajan kanssa esisopimuksen Sopimusalueesta. Pohjola Rakennus ja Maanomistaja ovat sopineet maankäyttösopimuksesta ja kohdan 3.mukaisen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maanomistaja on viime kädessä vastuussa tämän maankäyttösopimuksen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maankäyttösopimuksen tarkoittamaksi Maanomistajaksi vaihtuu Pohjola Rakennus tämän sopimuksen kohdan 6. mukaisesti, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho edellä mainitun esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan toteutuessa.

Myös Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho sitoutuvat kohdan 1. luovutukseen, joka koskee Sopimusalueen yleisten alueiden luovutusta.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että Sopimusosapuolet ovat sopineet yhdessä kohdan 1. yleisten alueiden luovutuksesta ja hinnasta.

ASEMAKAAVA-ALUE

Hannusranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441416, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava"

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä, vuokraoikeuksista ja panttioikeuksista vapaana.

1.4 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Luovuttaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta määräalan pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Luovuttajan tiedossa ei ole, 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.

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

1.6 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

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

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

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

<u>Kadut ja muut yleiset alueet</u>

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.

<u>Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen</u>
Sopimusalueelta peritään normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

<u>Johtojen ja laitteiden siirtäminen</u>

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymille tahoille.

Mahdollisissa tonttien tai tontinosien luovutuksissa hintana käytetään valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa tonttien enimmäishintaa.

6. 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.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa. Pois lukien tässä sopimuksessa kuvatun Esisopimuksen mukainen luovutus Pohjola Rakennukselle tai perustamalleen yhtiölle, tai Kaupunkiympäristön toimialajohtajan hyväksymälle tonttirahastolle.

7. ILMOITUSVELVOLLISUUS

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 5. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

8. SOPIMUSSAKKO

Kaupunki voi periä kohdan 6. ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä viidenkymmenentuhannen (50 000) euron suuruisen sopimussakon.

Kaupunki voi periä kohdan 1. luovutussitoumuksen laiminlyönnistä kolmensadantuhannen (300 000) euron suuruisen sopimussakon.

9. 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.

ALLEKIRJOITUKSET

Asunto Oy Espoon Hannuslamminperä ja **Pohjola Rakennus Oy Suomi** puolesta valtakirjalla

Hannu Hirvensalo xx xxxx

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että **Hannu Hirvensalo** ja **xx xx** valtakirjoilla **Pohjola Rakennus Oy Suomi** ja **Asunto Oy Espoon Hannuslamminperä** 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

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

Pohjola Rakennus Oy Suomi, (y-tunnus: 2539942-5)
Televisiokatu 4
00240 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Pohjola Rakennus"

ESISOPIMUS

Pohjola Rakennus on solminut Maanomistajan kanssa esisopimuksen Sopimusalueesta. Pohjola Rakennus ja Maanomistaja ovat sopineet maankäyttösopimuksesta ja kohdan 3.mukaisen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maanomistaja on viime kädessä vastuussa tämän maankäyttösopimuksen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maankäyttösopimuksen tarkoittamaksi Maanomistajaksi vaihtuu tämän sopimuksen kohdan 6. mukaisesti Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho edellä mainitun esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan toteutuessa.

Myös Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho sitoutuvat kohdan 1. luovutukseen, joka koskee Sopimusalueen yleisten alueiden luovutusta.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että Sopimusosapuolet ovat sopineet yhdessä kohdan 1. yleisten alueiden luovutuksesta ja hinnasta.

ASEMAKAAVA-ALUE

Hannusranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441416, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava"

SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää liitteeseen 1 merkityin tavoin Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-31-86-2.

Sopimusalueen kaavamerkinnät Asemakaavassa:
- Asuinkerrostalojen kortelialue (AK)
- Puisto (VP-1)
- Autopaikkojen korttelialue (LPA)
- katu

Asemakaavalla rakennusoikeutta osoitetaan käyttötarkoitusmerkinnälle AK yhteensä 4 436 k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillisten enintään 2-asuntoisten pientalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AO²). Alueen rakennusoikeus on 250 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen muutettuna kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 19.1.2022..

SOPIMUKSEN TARKOITUS

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

SOPIMUSEHDOT

1. SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho, tai mikäli aiottu esisopimus ei toteudu niin Maanomistaja, luovuttaa Kaupungille noin 3 487 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-31-86-2, joka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu puistoksi (3 139 m2 x 58 €/m2) ja kaduksi (348 m2 x 48 €/m2).

Määräalalla on kevytrakenteisia purettavaksi tarkoitettuja rakennelmia/rakennuksia.

Luovutettava määräala on rajattu liitekartalle 2.

1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutettavan alueen arvo on 199 000 euroa ja se on huomioitu kohdan 3 mukaista sopimuskorvausta määritettäessä, eikä Kaupunki näin ollen suorita Maanomistajalle tämän luovuttamien alueiden osalta rahallista korvausta.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä, vuokraoikeuksista ja panttioikeuksista vapaana.

1.4 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Luovuttaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta määräalan pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Luovuttajan tiedossa ei ole, 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.

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

1.6 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

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

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

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

<u>Kadut ja muut yleiset alueet</u>

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.

<u>Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen</u>
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 rakentamista palvelevan yhdyskunta-rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **940 000 euroa**, jäljempänä sopimuskorvaus, sekä luovuttamalla kaupungille määräalan sopimuskohdan 1 mukaisesti.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään 36 kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (aluenumero 441416) on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

4. VAKUUDET

Maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi 1 370 000 euron suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa vakuus.

Vakuutena Espoon kaupungille luovutetaan pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

ARA-toteutuksen vakuudeksi luovutetaan lisäksi vakuus 398 000 euroa, joka on suuruudeltaan 335 €/ARA-k-m². Vakuuden suuruus on määritetty rakennusoikeuden markkinahinnan ja ARA-hinnan erotuksesta, jonka Kaupunki on oikeutettu perimään kokonaisuudessaan sopimussakkona Maanomistajalta, jos ARA-velvoite laiminlyödään. ARA-vakuuksia luovutetaan takaisin hankekohtaisesti toteutuksen edetessä, kun maa-alue on luovutettu myymällä tai vuokraamalla kaupungin hyväksymälle ARA-toimijalle ja korkotukipäätös hankkeelle on saatu.

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajalle, mikäli sopimus raukeaa.

5. VALTION TUKEMA ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat yhdessä Asemakaava-alueen muiden maanomistajien kanssa sopineet Asemakaava-alueella sijaitsevien alueiden toteuttamisesta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Alueet on merkitty ohjeellisesti liitekartalle 3. Alueiden sijainti, tontin koko ja muoto voivat vaihdella.

Maanomistaja ja Pohjola Rakennus sitoutuvat yhdessä muiden Asemakaava-alueen maanomistajien kanssa siihen, että Asemakaava-alueen rakennusoikeudesta noin 7 150 k-m² toteutetaan valtion tukemana asumisoikeustuotantona ja noin 10 610 k-m² toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymille tahoille.

Mahdollisissa tonttien tai tontinosien luovutuksissa hintana käytetään valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa tonttien enimmäishintaa.

6. 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.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa Pois lukien tässä sopimuksessa kuvatun Esisopimuksen mukainen luovutus Pohjola Rakennukselle tai perustamalleen yhtiölle, tai Kaupunkiympäristön toimialajohtajan hyväksymälle tonttirahastolle.

7. ILMOITUSVELVOLLISUUS

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 5. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

8. SOPIMUSSAKKO

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

Kaupunki voi periä kohdan 1. luovutussitoumuksen laiminlyönnistä kahdensadantuhannen (200 000) euron suuruisen sopimussakon.

9. 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.

Sopimuksen rauetessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun kohdan 1. mukainen luovutuskirja on allekirjoitettu ja Maanomistaja tai Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti. Kaupunki palauttaa vakuuden, kun sopimuskorvaus on maksettu.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

liite 1: kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
liite 2: kartta luovutettavasta alueesta
liite 3: kartta Valtion tukemasta asuntotuotannosta

Tätä sopimusta on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kaikille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS

Espoossa 10 . 5 2022

ALLEKIRJOITUKSET

Pierrette Charlotte Tillin ja **Pohjola Rakennus Oy Suomi** puolesta valtakirjalla

Hannu Hirvensalo

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että **Hannu Hirvensalo** valtakirjalla **Pohjola Rakennus Oy Suomi** ja **Pierrette Charlotte Tillin** 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

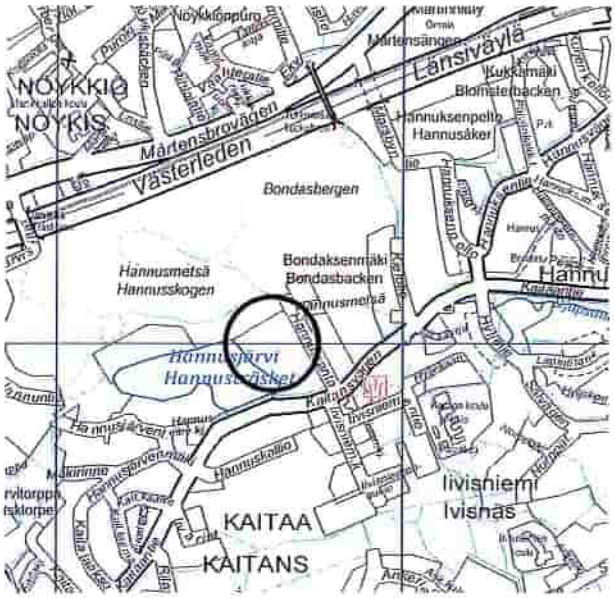
Julkinen kaupanvahvistaja

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön, kiinteistölakimiehen ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa 9.5.2022

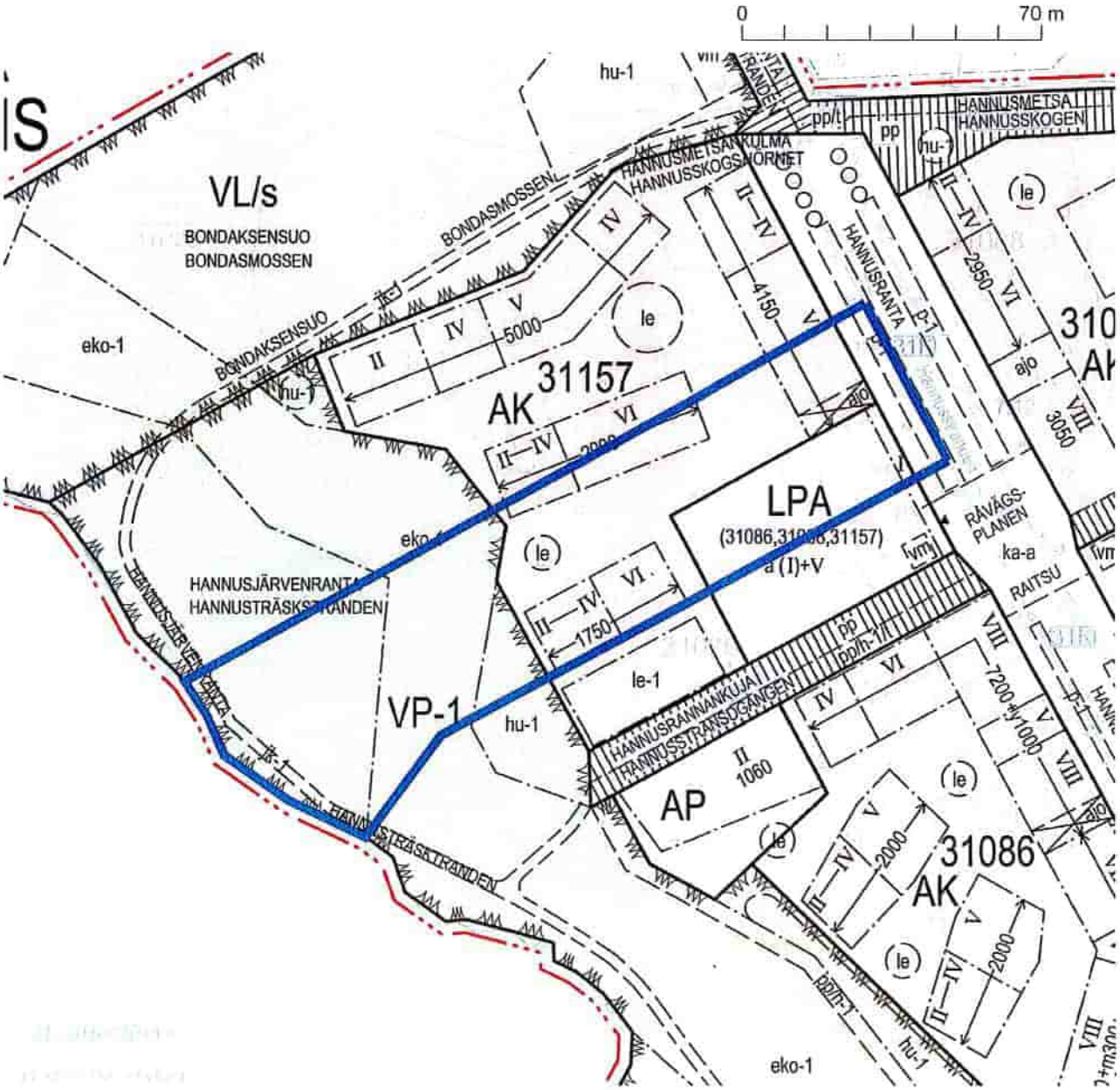
Olli Isotalo
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

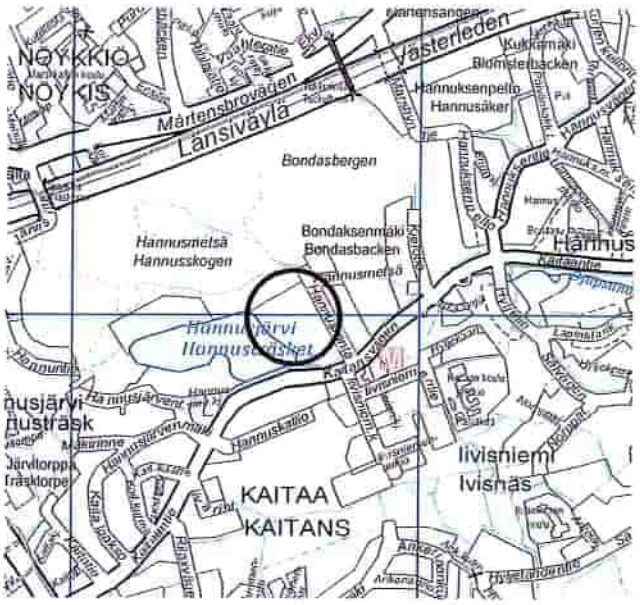


LIITEKARTTA 1
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA . .2022
Hannusranta, alue 441416
2022-3

Espoon kaupunki /
Tilli, Pierrette Charlotte

sopimusalue



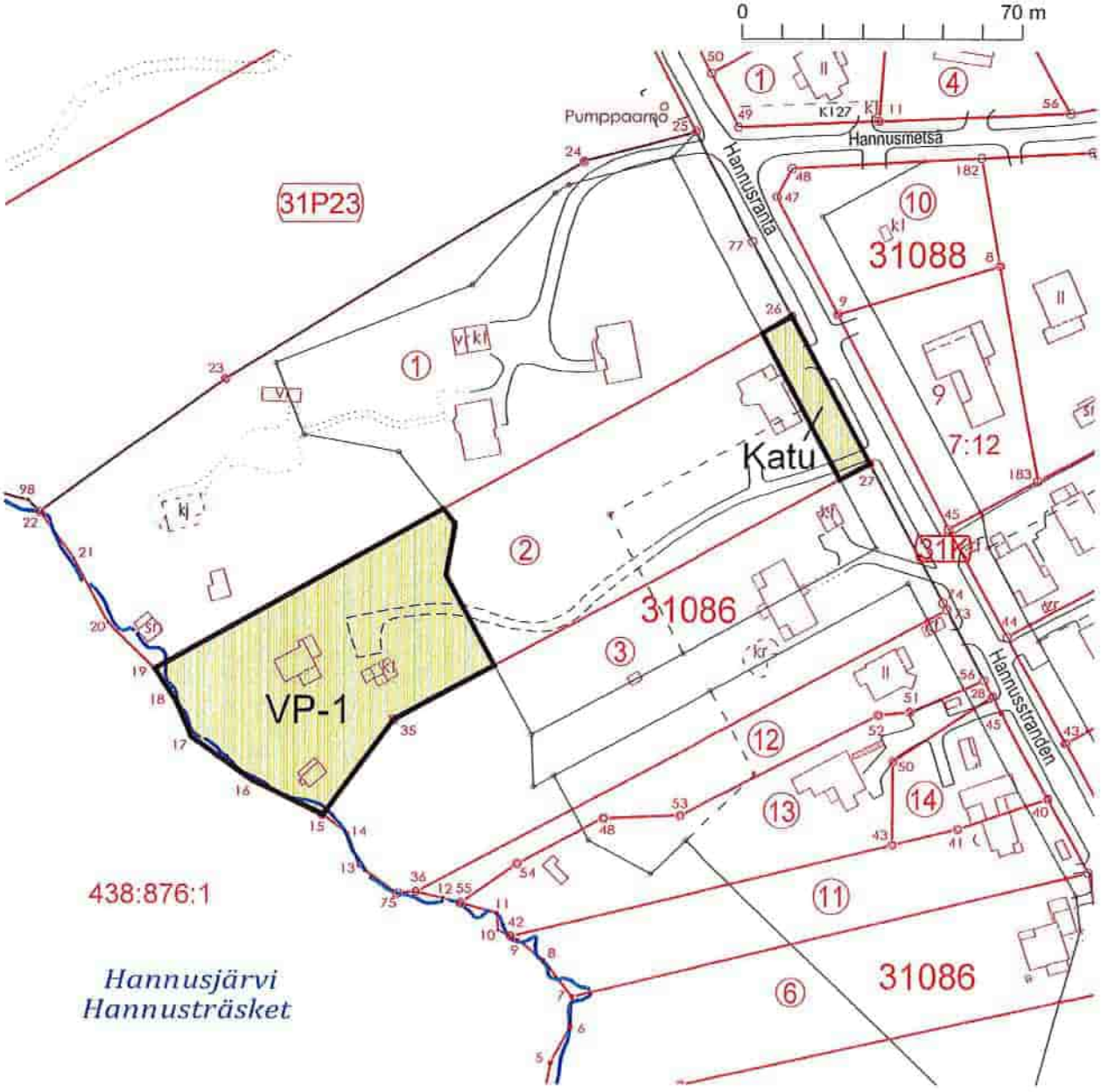


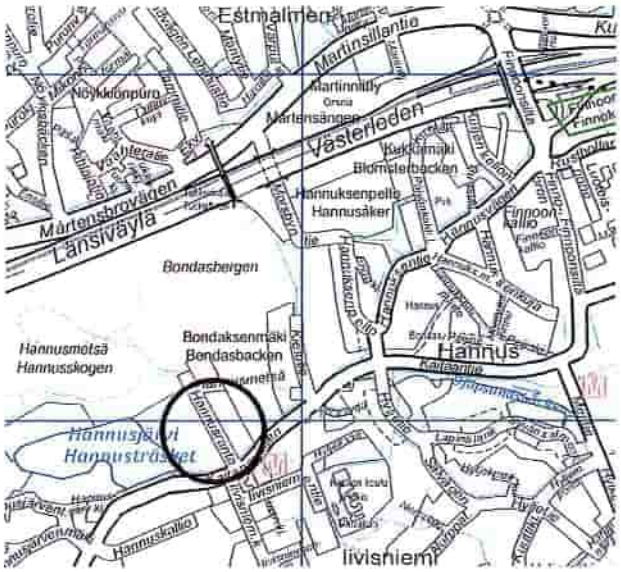
LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA
Hannusranta, alue 441416
2022-3

Espoon kaupunki /
Tilli, Pierrette Charlotte

kaupungille luovutettavat alueet (VP-1, Katu)





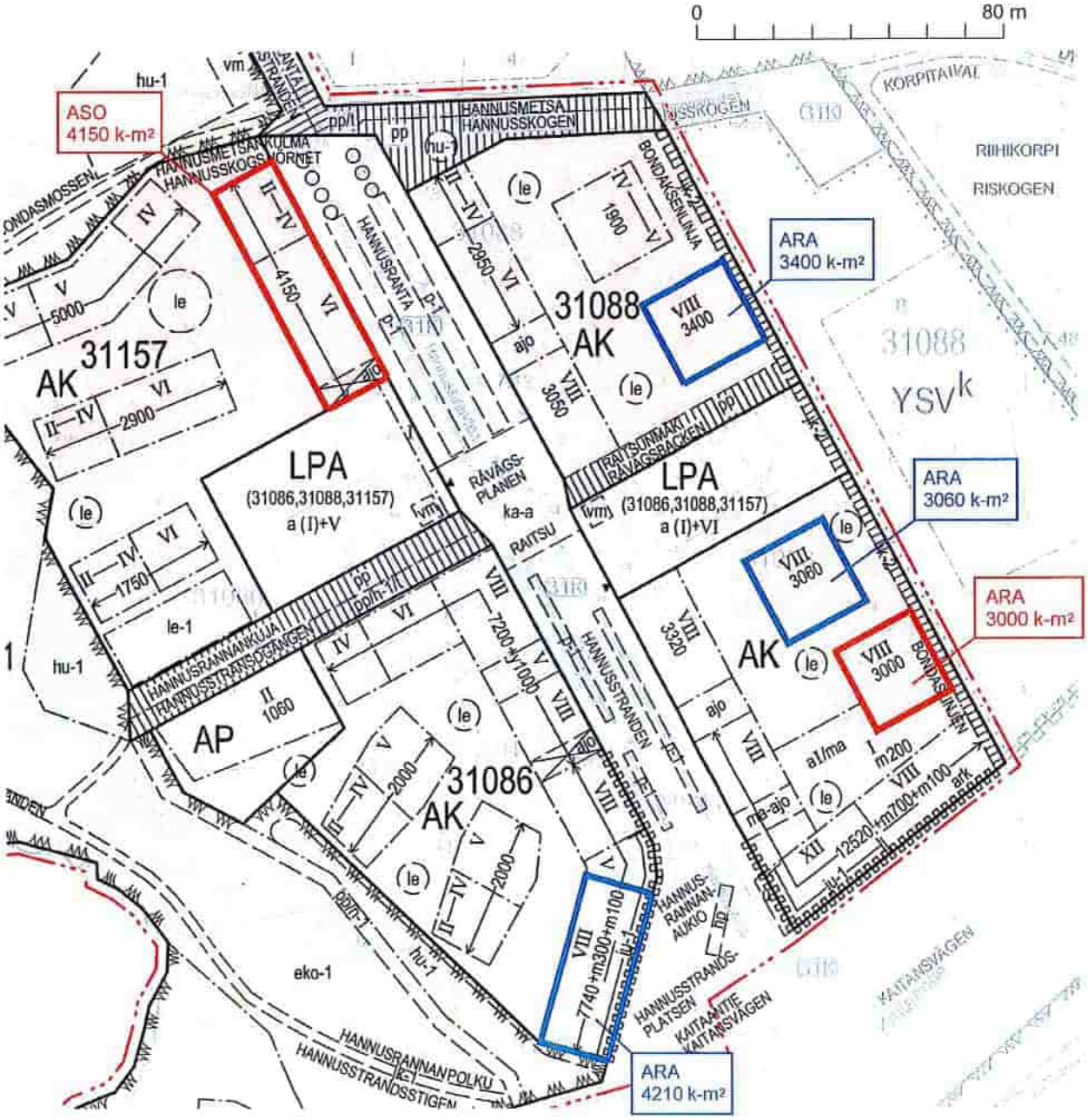
LIITEKARTTA 3

Hannusranta, alue 441416

Valtion tukema vuokra-asunto-tuotanto korttelit 31157, 31086, 31088

ARA (rajaus ohjeellinen)

ASO (rajaus ohjeellinen)



VALTAKIRJA

Valtuutamme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) puolesta Hannu Hirvensalon ja Ilkka Alvoitun kukin yksin hoitamaan 31.10.2017 allekirjoitetun Esisopimuksen kiinteistön ja siihen kohdistuvien vuokraoikeuksien kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä kiinteistölle 49-31-86-2:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskee Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- allekirjoittamaan *Sopimuksen kiinteistön ja siihen kohdistuvien vuokraoikeuksien kauppaa koskevan esisopimuksen muuttamisesta*

Päiväys ja paikka Helsinki, 4.4.2022

Allekirjoitus

Juha Klami, prokuristi

Allekirjoitus

Jouni Laukkarinen, prokuristi

VALTAKIRJA

Valtuutan/-mme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) Hannu Hirvensalon, Ilkka Alvoitun ja Katariina Kallion, yksin tai yhdessä, hoitamaan puolestamme 31.10.2017 allekirjoitetun Esisopimus kiinteistön ja siihen kohdistuvien vuokraoikeuksien kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta (liitteenä)* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskeen Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- Hakemaan enintään 1 768 000 € määräisen kiinnityksen maankäyttösopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi, ja määräämään hakemuksessa pantinhaltijaksi Espoon kaupungin

sekä laatimaan, allekirjoittamaan ja täydentämään hakemuksia koskien:

- tontinmuodostusta (tonttijaon muutos, lohkominen)

Kiinteistö 49-31-86-2

Helsingissä 25.4.2022

Pierrette Charlotte Tilli (270237-526J)

Liite: Maankäyttösopimus ja sitoumus alueen luovuttamisesta

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

Pohjola Rakennus Oy Suomi, (y-tunnus: 2539942-5)
Televisiokatu 4
00240 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Pohjola Rakennus"

ESISOPIMUS

Pohjola Rakennus on solminut Maanomistajan kanssa esisopimuksen Sopimusalueesta. Pohjola Rakennus ja Maanomistaja ovat sopineet maankäyttösopimuksesta ja kohdan 3.mukaisen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maanomistaja on viime kädessä vastuussa tämän maankäyttösopimuksen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maankäyttösopimuksen tarkoittamaksi Maanomistajaksi vaihtuu Pohjola Rakennus tämän sopimuksen kohdan 6. mukaisesti, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho edellä mainitun esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan toteutuessa.

Myös Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho sitoutuvat kohdan 1. luovutukseen, joka koskee Sopimusalueen yleisten alueiden luovutusta.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että Sopimusosapuolet ovat sopineet yhdessä kohdan 1. yleisten alueiden luovutuksesta ja hinnasta.

ASEMAKAAVA-ALUE

Hannusranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441416, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava"

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä, vuokraoikeuksista ja panttioikeuksista vapaana.

1.4 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Luovuttaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta määräalan pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Luovuttajan tiedossa ei ole, 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.

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

1.6 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

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

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

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

<u>Kadut ja muut yleiset alueet</u>

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.

<u>Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen</u>
Sopimusalueelta peritään normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Maanomistaja ja Pohjola Rakennus sitoutuvat yhdessä muiden Asemakaava-alueen maanomistajien kanssa siihen, että Asemakaava-alueen rakennusoikeudesta noin 7 150 k-m² toteutetaan valtion tukemana asumisoikeustuotantona ja noin 10 610 k-m² toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymille tahoille.

Mahdollisissa tonttien tai tontinosien luovutuksissa hintana käytetään valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa tonttien enimmäishintaa.

6. 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.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa Pois lukien tässä sopimuksessa kuvatun Esisopimuksen mukainen luovutus Pohjola Rakennukselle tai perustamalleen yhtiölle, tai Kaupunkiympäristön toimialajohtajan hyväksymälle tonttirahastolle.

7. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 5. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

8. SOPIMUSSAKKO

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

Kaupunki voi periä kohdan 1. luovutussitoumuksen laiminlyönnistä kahdensadantuhannen (200 000) euron suuruisen sopimussakon.

9. 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.

ALLEKIRJOITUKSET

Pierrette Charlotte Tillin ja **Pohjola Rakennus Oy Suomi** puolesta valtakirjalla

Hannu Hirvensalo xx xxxx

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että **Hannu Hirvensalo** ja **xx xx** valtakirjoilla **Pohjola Rakennus Oy Suomi** ja **Pierrette Charlotte Tillin** 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

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistajat"

Pohjola Rakennus Oy Suomi, (y-tunnus: 2539942-5)
Televisiokatu 4
00240 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Pohjola Rakennus"

ESISOPIMUS

Pohjola Rakennus on solminut Maanomistajan kanssa esisopimuksen Sopimusalueesta. Pohjola Rakennus ja Maanomistaja ovat sopineet maankäyttösopimuksesta ja kohdan 3.mukaisen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maanomistaja on viime kädessä vastuussa tämän maankäyttösopimuksen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maankäyttösopimuksen tarkoittamaksi Maanomistajaksi vaihtuu tämän sopimuksen kohdan 6. mukaisesti Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho edellä mainitun esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan toteutuessa.

Myös Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho sitoutuvat kohdan 1. luovutukseen, joka koskee Sopimusalueen yleisten alueiden luovutusta.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että Sopimusosapuolet ovat sopineet yhdessä kohdan 1. yleisten alueiden luovutuksesta ja hinnasta.

ASEMAKAAVA-ALUE

Hannusranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441416, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava"

SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää liitteeseen 1 merkityin tavoin Maanomistajien omistaman kiinteistön 49-31-86-3.

Sopimusalueen kaavamerkinnät Asemakaavassa:
- Asuinkerrostalojen kortelialue (AK)
- Kytkettyjen asuinpientalojen korttelialue (AP)
- Puisto (VP-1)
- katu

Asemakaavalla rakennusoikeutta osoitetaan käyttötarkoitusmerkinnälle AK yhteensä 2 864 k-m² ja käyttötarkoitusmerkinnälle AP yhteensä 371 k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillisten enintään 2-asuntoisten pientalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AO²). Alueen rakennusoikeus on 250 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen muutettuna kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 19.1.2022.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella Kaupunki, Maanomistajat ja Pohjola Rakennus sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajien osallistumisesta asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin sekä alueluovutuksesta kaavan toteuttamista varten.

SOPIMUSEHDOT

1. SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho, tai mikäli aiottu esisopimus ei toteudu niin Maanomistajat, luovuttavat Kaupungille noin 3 374 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-31-86-3, joka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu puistoksi (1 907 m2 x 58 €/m2) ja kaduksi (1 467 m2 x 48 €/m2).

Määräalalla sijaitsee purettavaksi tarkoitettu rakennus osittain. Luovuttaja vastaa rakennuksen purkamisesta.

Luovutettava määräala on rajattu liitekartalle 2.

1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutettavan alueen arvo on 181 000 euroa ja se on huomioitu kohdan 3 mukaista sopimuskorvausta määritettäessä, eikä Kaupunki näin ollen suorita Maanomistajille tämän luovuttamien alueiden osalta rahallista korvausta.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä, vuokraoikeuksista ja panttioikeuksista vapaana.

1.4 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Luovuttaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta määräalan pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Luovuttajan tiedossa ei ole, 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.

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

1.6 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen luovutuskirjan kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

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

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

<u>Kadut ja muut yleiset alueet</u>

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
Maanomistajat sopivat 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

Maanomistajat osallistuvat kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskunta-rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **665 000 euroa**, jäljempänä sopimuskorvaus, sekä luovuttamalla kaupungille määräalan sopimuskohdan 1 mukaisesti.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään 24 kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (aluenumero 441416) on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

4. VAKUUDET

Maanomistajat luovuttavat kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi 1 010 000 euron suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa vakuus.

Vakuutena Espoon kaupungille luovutetaan pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Maanomistajat sitoutuvat pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

ARA-toteutuksen vakuudeksi luovutetaan lisäksi vakuus 257 000 euroa, joka on suuruudeltaan 335 €/ARA-k-m². Vakuuden suuruus on määritetty rakennusoikeuden markkinahinnan ja ARA-hinnan erotuksesta, jonka Kaupunki on oikeutettu perimään kokonaisuudessaan sopimussakkona Maanomistajalta, jos ARA-velvoite laiminlyödään. ARA-vakuuksia luovutetaan takaisin hankekohtaisesti toteutuksen edetessä, kun maa-alue on luovutettu myymällä tai vuokraamalla kaupungin hyväksymälle ARA-toimijalle ja korkotukipäätös hankkeelle on saatu.

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajille, mikäli sopimus raukeaa.

5. VALTION TUKEMA ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat yhdessä Asemakaava-alueen muiden maanomistajien kanssa sopineet Asemakaava-alueella sijaitsevien alueiden toteuttamisesta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Alueet on merkitty ohjeellisesti liitekartalle 3. Alueiden sijainti, tontin koko ja muoto voivat vaihdella.

Maanomistaja ja Pohjola Rakennus sitoutuvat yhdessä muiden Asemakaava-alueen maanomistajien kanssa siihen, että Asemakaava-alueen rakennusoikeudesta noin 7 150 k-m² toteutetaan valtion tukemana asumisoikeustuotantona ja noin 10 610 k-m² toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymille tahoille.

Mahdollisissa tonttien tai tontinosien luovutuksissa hintana käytetään valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa tonttien enimmäishintaa.

6. SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös sopimuksen kohteena olevan kiinteistön/määräalan tai sen osan osalta, jotka Maanomistajat luovuttavat kolmannelle.

Maanomistajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes Maanomistaja on todistettavasti kirjallisesti osoittanut kaupungille, että vastuu velvoitteista on siirtynyt luovutuksensaajalle ja Kaupunki on velvoitteiden siirron hyväksynyt.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa. Pois lukien tässä sopimuksessa kuvatun Esisopimuksen mukainen luovutus Pohjola Rakennukselle tai perustamalleen yhtiölle, tai Kaupunkiympäristön toimialajohtajan hyväksymälle tonttirahastolle.

7. ILMOITUSVELVOLLISUUS

Maanomistajat ovat velvollisia ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 6. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

8. SOPIMUSSAKKO

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

Kaupunki voi periä kohdan 1. luovutussitoumuksen laiminlyönnistä kahdensadantuhannen (200 000) euron suuruisen sopimussakon.

9. 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.

Sopimuksen rauetessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun kohdan 1. mukainen luovutuskirja on allekirjoitettu ja Maanomistaja tai Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti. Kaupunki palauttaa vakuuden, kun sopimuskorvaus on maksettu.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

liite 1: kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
liite 2: kartta luovutettavasta alueesta
liite 3: kartta Valtion tukemasta asuntotuotannosta

Tätä sopimusta on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kaikille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS

Espoossa 10. 5 2022

ALLEKIRJOITUKSET

Jarmo ja Auni Lehtelän ja **Pohjola Rakennus Oy Suomi** puolesta valtakirialla

Hannu Hirvensalo

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että **Hannu Hirvensalo** valtakirjalla **Pohjola Rakennus Oy Suomi** ja **Jarmo ja Auni Lehtelän** 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

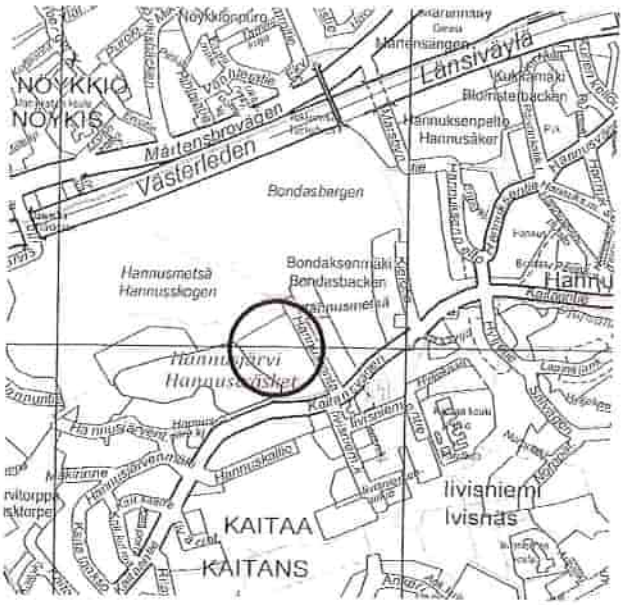
Julkinen kaupanvahvistaja

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön, kiinteistölakimiehen ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa 9.5.2022

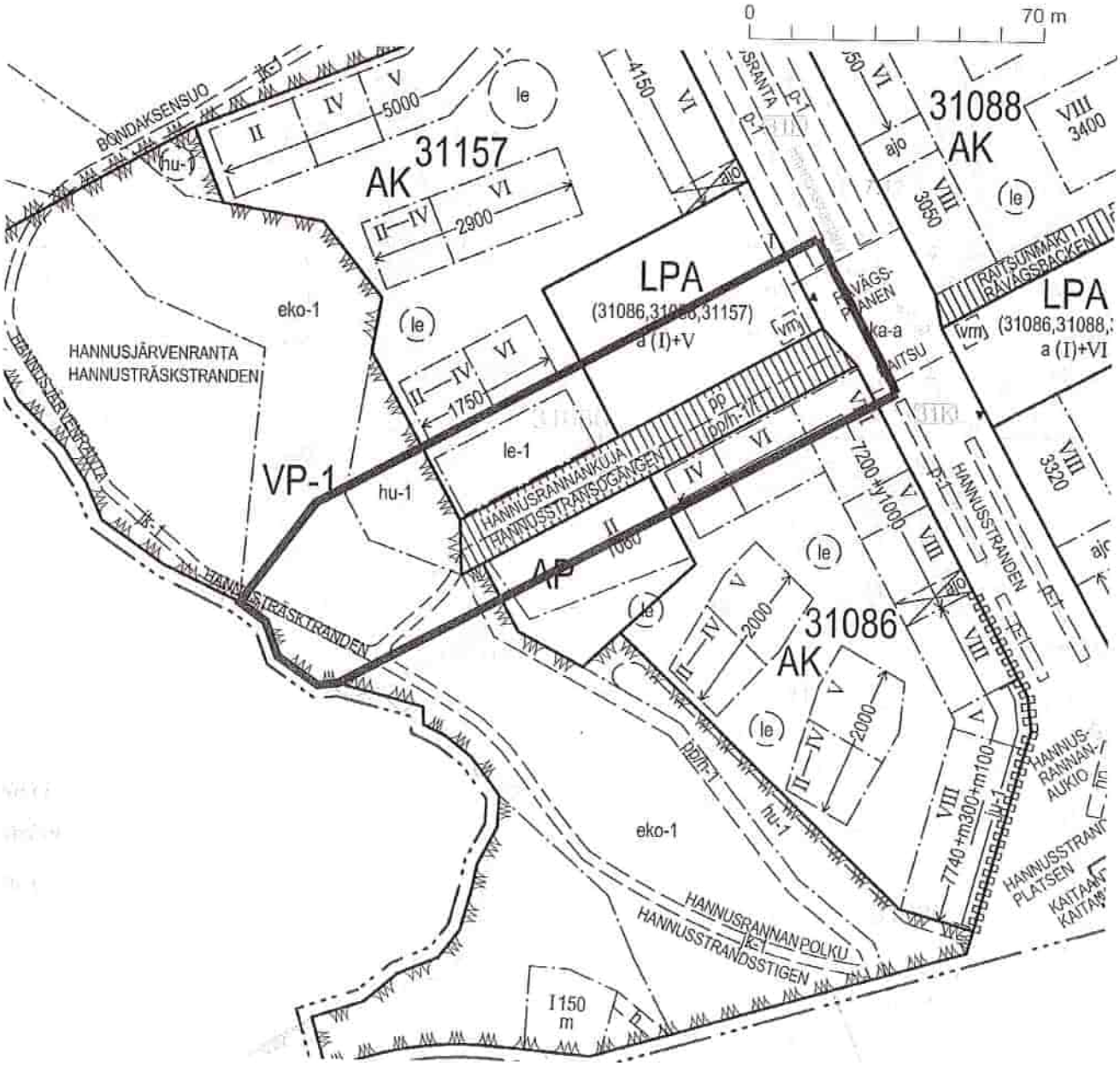
Olli Isotalo
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

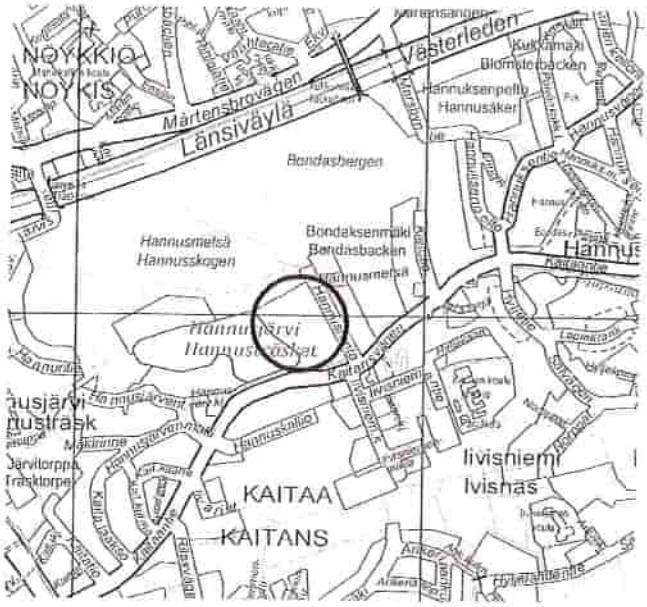


LIITEKARTTA 1
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA . .2022
Hannusranta, alue 441416
2022-4

Espoon kaupunki /
Lehtelä Jarmo Matias
Lehtelä Auni Hellevi

sopimusalue



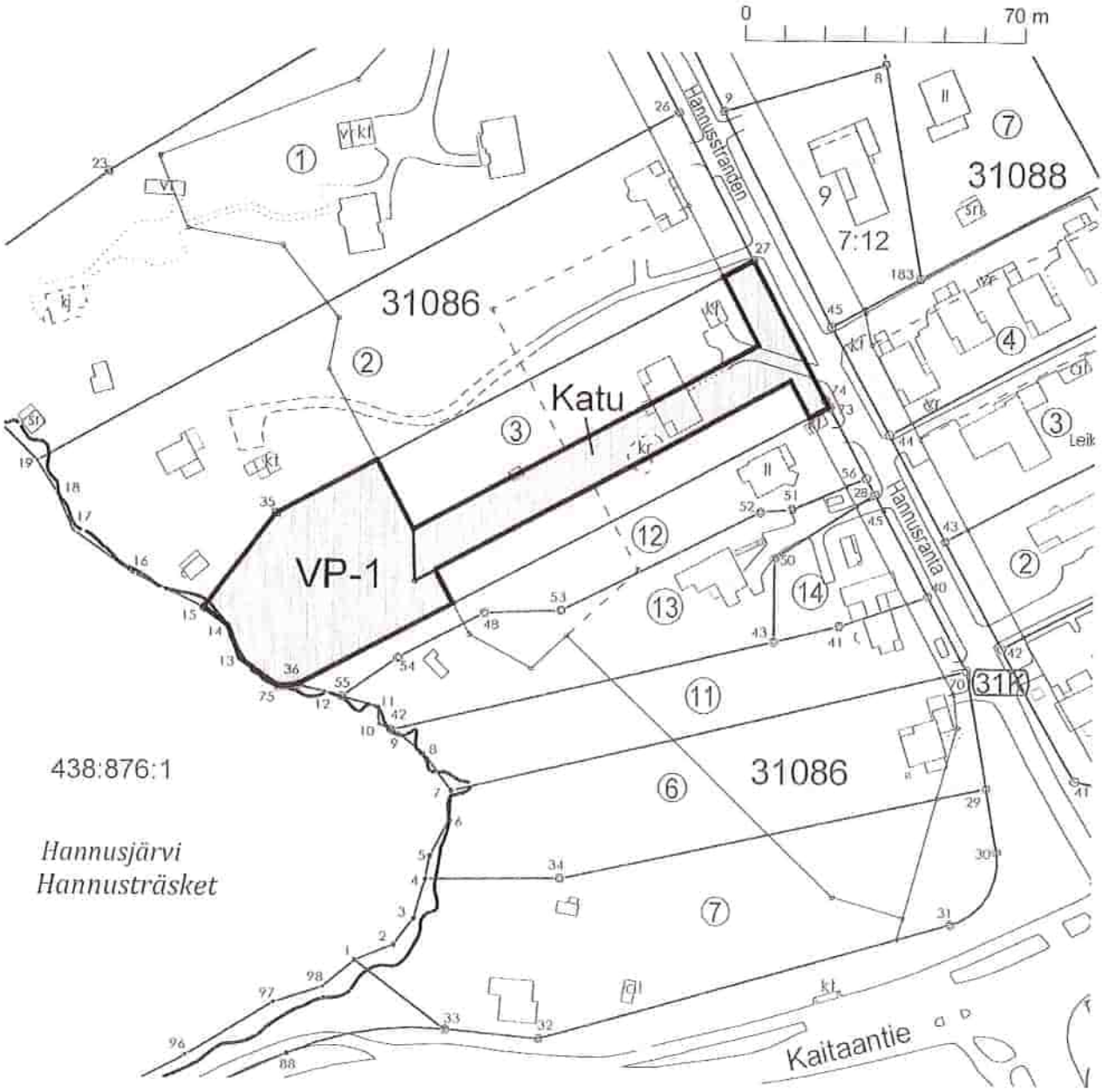


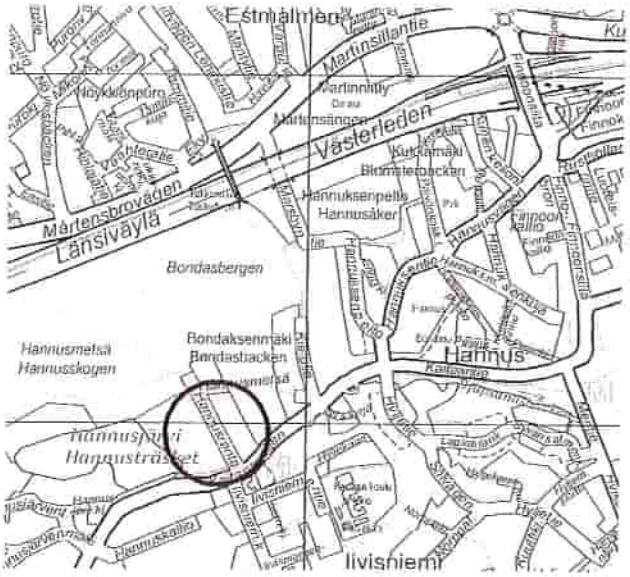
LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA
Hannusranta, alue 441416
2022-4

Espoon kaupunki /
Lehtelä Auni Hellevi
Lehtelä Jarmo Matias

kaupungille luovutettavat alueet (VP-1, Katu)





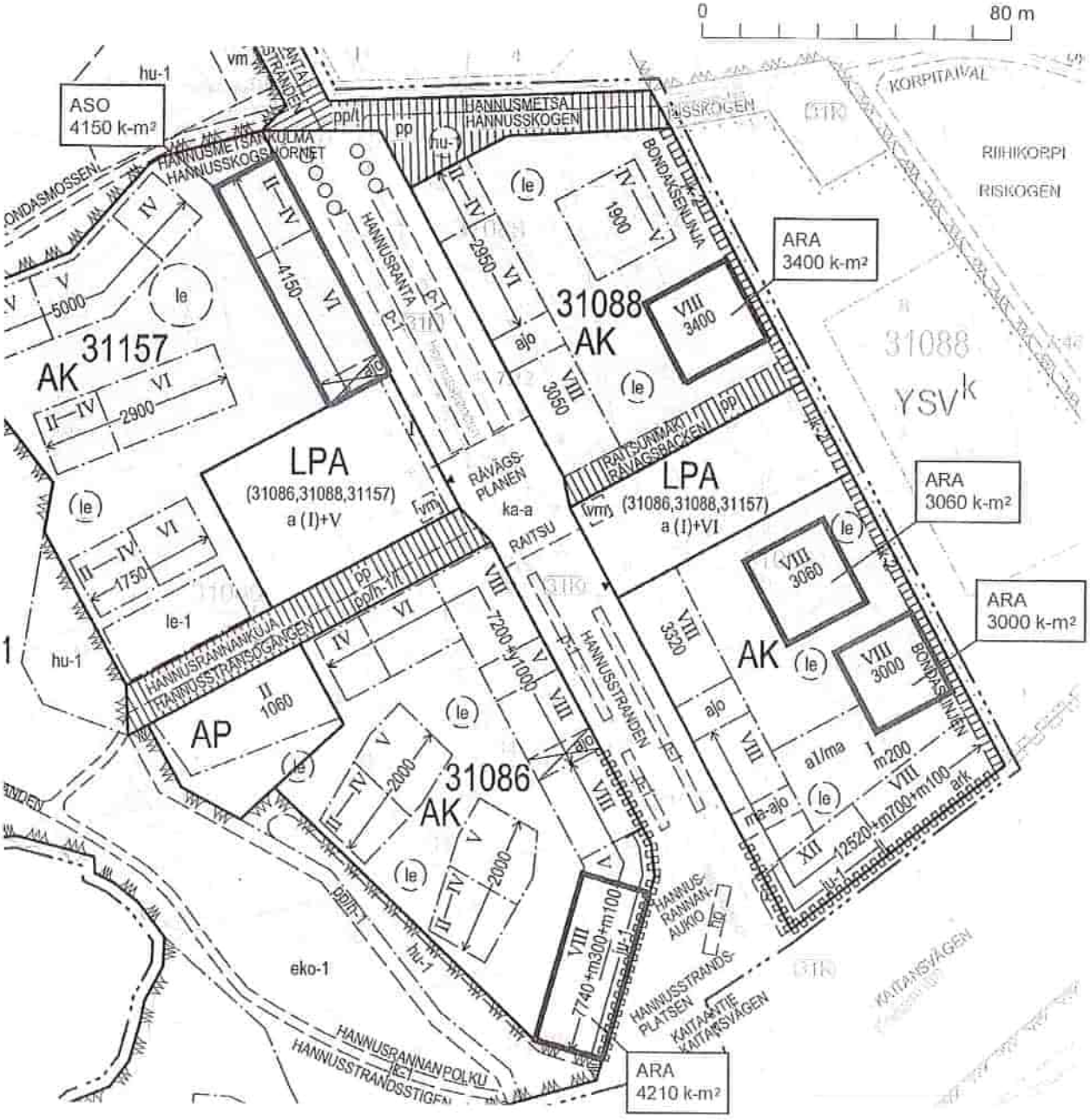
LIITEKARTTA 3

Hannusranta, alue 441416

Valtion tukema vuokra-asunto-tuotanto korttelit 31157, 31086, 31088

ARA (rajaus ohjeellinen)

ASO (rajaus ohjeellinen)



VALTAKIRJA

Valtuutamme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) puolesta Hannu Hirvensalon ja Ilkka Alvoitun kukin yksin hoitamaan 21.9.2017 allekirjoitetun Esisopimuksen kiinteistöjen kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä kiinteistölle 49-31-86-6, 49-31-86-11, 49-31-86-14, 49-31-86-13, 49-31-86-12 ja 49-31-86-3:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskee Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- allekirjoittamaan *Sopimuksen kiinteistöjen kauppaa koskevan esisopimuksen muuttamisesta ja lisäyksestä*

Päiväys ja paikka Helsinki, 4.4.2022

Allekirjoitus

Juha Klami, prokuristi

Allekirjoitus

Jouni Laukkarinen, prokuristi

VALTAKIRJA

Valtuutan/-mme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) Hannu Hirvensalon, Ilkka Alvoitan ja Katariina Kallion, yksin tai yhdessä, hoitamaan puolestamme 21.9.2017 allekirjoitetun Esisopimus kiinteistöjen kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskeen Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- Hakemaan enintään 1 267 151 € määräisen kiinnityksen maankäyttösopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi, ja määräämään hakemuksessa pantinhaltijaksi Espoon kaupungin

sekä laatimaan, allekirjoittamaan ja täydentämään hakemuksia koskien:

- tontinmuodostusta (tonttijaon muutos, lohkominen)

Kiinteistö 49-31-86-3

Espoossa 12.04.2022

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistajat"

Pohjola Rakennus Oy Suomi, (y-tunnus: 2539942-5)
Televisiokatu 4
00240 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Pohjola Rakennus"

ESISOPIMUS

Pohjola Rakennus on solminut Maanomistajan kanssa esisopimuksen Sopimusalueesta. Pohjola Rakennus ja Maanomistaja ovat sopineet maankäyttösopimuksesta ja kohdan 3.mukaisen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maanomistaja on viime kädessä vastuussa tämän maankäyttösopimuksen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maankäyttösopimuksen tarkoittamaksi Maanomistajaksi vaihtuu tämän sopimuksen kohdan 6. mukaisesti Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho edellä mainitun esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan toteutuessa.

Myös Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho sitoutuvat kohdan 1. luovutukseen, joka koskee Sopimusalueen yleisten alueiden luovutusta.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että Sopimusosapuolet ovat sopineet yhdessä kohdan 1. yleisten alueiden luovutuksesta ja hinnasta.

ASEMAKAAVA-ALUE

Hannusranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441416, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava"

SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää liitteeseen 1 merkityin tavoin Maanomistajien omistaman kiinteistön 49-31-86-6.

Sopimusalueen kaavamerkinnät Asemakaavassa:
- Asuinkerrostalojen kortelialue (AK)
- Puisto (VP-1)
- katu

Asemakaavalla rakennusoikeutta osoitetaan käyttötarkoitusmerkinnälle AK yhteensä 4 732 k-m² .

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillisten enintään 2-asuntoisten pientalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AO²). Alueen rakennusoikeus on 250 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen muutettuna kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 19.1.2022.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella Kaupunki, Maanomistajat ja Pohjola Rakennus sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajien osallistumisesta asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin sekä alueluovutuksesta kaavan toteuttamista varten.

SOPIMUSEHDOT

1. SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho, tai mikäli aiottu esisopimus ei toteudu niin Maanomistajat, luovuttavat Kaupungille noin 2 065 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-31-86-6, joka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu puistoksi (1 867 m2 x 58 €/m2) ja kaduksi (198 m2 x 48 €/m2).

Määräala on rakentamaton.

Luovutettava määräala on rajattu liitekartalle 2.

1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutettavan alueen arvo on 117 000 euroa ja se on huomioitu kohdan 3 mukaista sopimuskorvausta määritettäessä, eikä Kaupunki näin ollen suorita Maanomistajille tämän luovuttamien alueiden osalta rahallista korvausta.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä, vuokraoikeuksista ja panttioikeuksista vapaana.

1.4 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Luovuttaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta määräalan pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Luovuttajan tiedossa ei ole, 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.

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

1.6 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen luovutuskirjan kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

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

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

<u>Kadut ja muut yleiset alueet</u>

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.

<u>Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen</u>

Sopimusalueelta peritään normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.
Johtojen ja laitteiden siirtäminen
Maanomistajat sopivat 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

Maanomistajat osallistuvat kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskunta-rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **1 113 000 euroa**, jäljempänä sopimuskorvaus, sekä luovuttamalla kaupungille määräalan sopimuskohdan 1 mukaisesti.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (aluenumero 441416) on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

4. VAKUUDET

Maanomistajat luovuttavat kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi 1 470 000 euron suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa vakuus.

Vakuutena Espoon kaupungille luovutetaan pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Maanomistajat sitoutuvat pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

ARA-toteutuksen vakuudeksi luovutetaan lisäksi vakuus 424 000 euroa, joka on suuruudeltaan 335 €/ARA-k-m². Vakuuden suuruus on määritetty rakennusoikeuden markkinahinnan ja ARA-hinnan erotuksesta, jonka Kaupunki on oikeutettu perimään kokonaisuudessaan sopimussakkona Maanomistajalta, jos ARA-velvoite laiminlyödään. ARA-vakuuksia luovutetaan takaisin hankekohtaisesti toteutuksen edetessä, kun maa-alue on luovutettu myymällä tai vuokraamalla kaupungin hyväksymälle ARA-toimijalle ja korkotukipäätös hankkeelle on saatu.

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajille, mikäli sopimus raukeaa.

5. VALTION TUKEMA ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat yhdessä Asemakaava-alueen muiden maanomistajien kanssa sopineet Asemakaava-alueella sijaitsevien alueiden toteuttamisesta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Alueet on merkitty ohjeellisesti liitekartalle 3. Alueiden sijainti, tontin koko ja muoto voivat vaihdella.

Maanomistaja ja Pohjola Rakennus sitoutuvat yhdessä muiden Asemakaava-alueen maanomistajien kanssa siihen, että Asemakaava-alueen rakennusoikeudesta noin 7 150 k-m² toteutetaan valtion tukemana asumisoikeustuotantona ja noin 10 610 k-m² toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymille tahoille.

Mahdollisissa tonttien tai tontinosien luovutuksissa hintana käytetään valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa tonttien enimmäishintaa.

6. SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös sopimuksen kohteena olevan kiinteistön/määräalan tai sen osan osalta, jotka Maanomistajat luovuttavat kolmannelle.

Maanomistajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes Maanomistaja on todistettavasti kirjallisesti osoittanut kaupungille, että vastuu velvoitteista on siirtynyt luovutuksensaajalle ja Kaupunki on velvoitteiden siirron hyväksynyt.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa. Pois lukien tässä sopimuksessa kuvatun Esisopimuksen mukainen luovutus Pohjola Rakennukselle tai perustamalleen yhtiölle, tai Kaupunkiympäristön toimialajohtajan hyväksymälle tonttirahastolle.

7. ILMOITUSVELVOLLISUUS

Maanomistajat ovat velvollisia ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 6. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

8. SOPIMUSSAKKO

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

Kaupunki voi periä kohdan 1. luovutussitoumuksen laiminlyönnistä kahdensadantuhannen (200 000) euron suuruisen sopimussakon.

9. 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.

Sopimuksen rauetessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun kohdan 1. mukainen luovutuskirja on allekirjoitettu ja Maanomistaja tai Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti. Kaupunki palauttaa vakuuden, kun sopimuskorvaus on maksettu.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

liite 1: kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
liite 2: kartta luovutettavasta alueesta
liite 3: kartta Valtion tukemasta asuntotuotannosta

Tätä sopimusta on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kaikille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS

Espoossa 10 . 5 2022

ALLEKIRJOITUKSET

Max ja Keijo Aulanteen ja **Pohjola Rakennus Oy Suomi** puolesta valtakirjalla

Hannu Hirvensalo

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että **Hannu Hirvensalo** valtakirjalla **Pohjola Rakennus Oy Suomi** ja **Max** ja **Keijo Aulanteen** 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

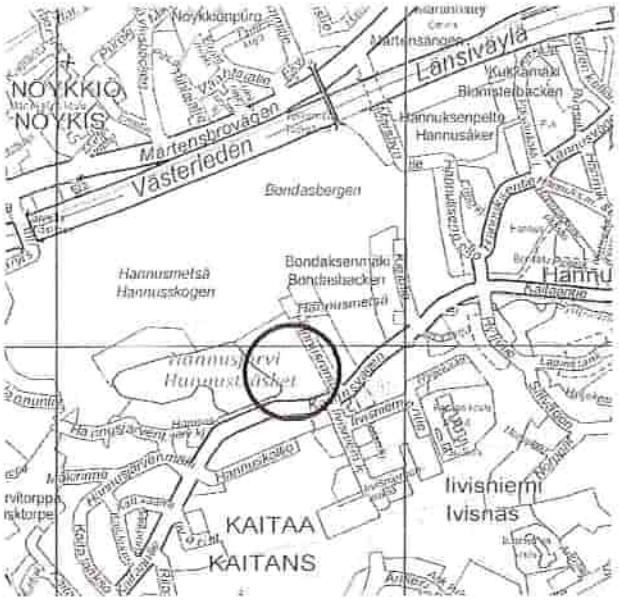
Julkinen kaupanvahvistaja

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön, kiinteistölakimiehen ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa 9.5.2022

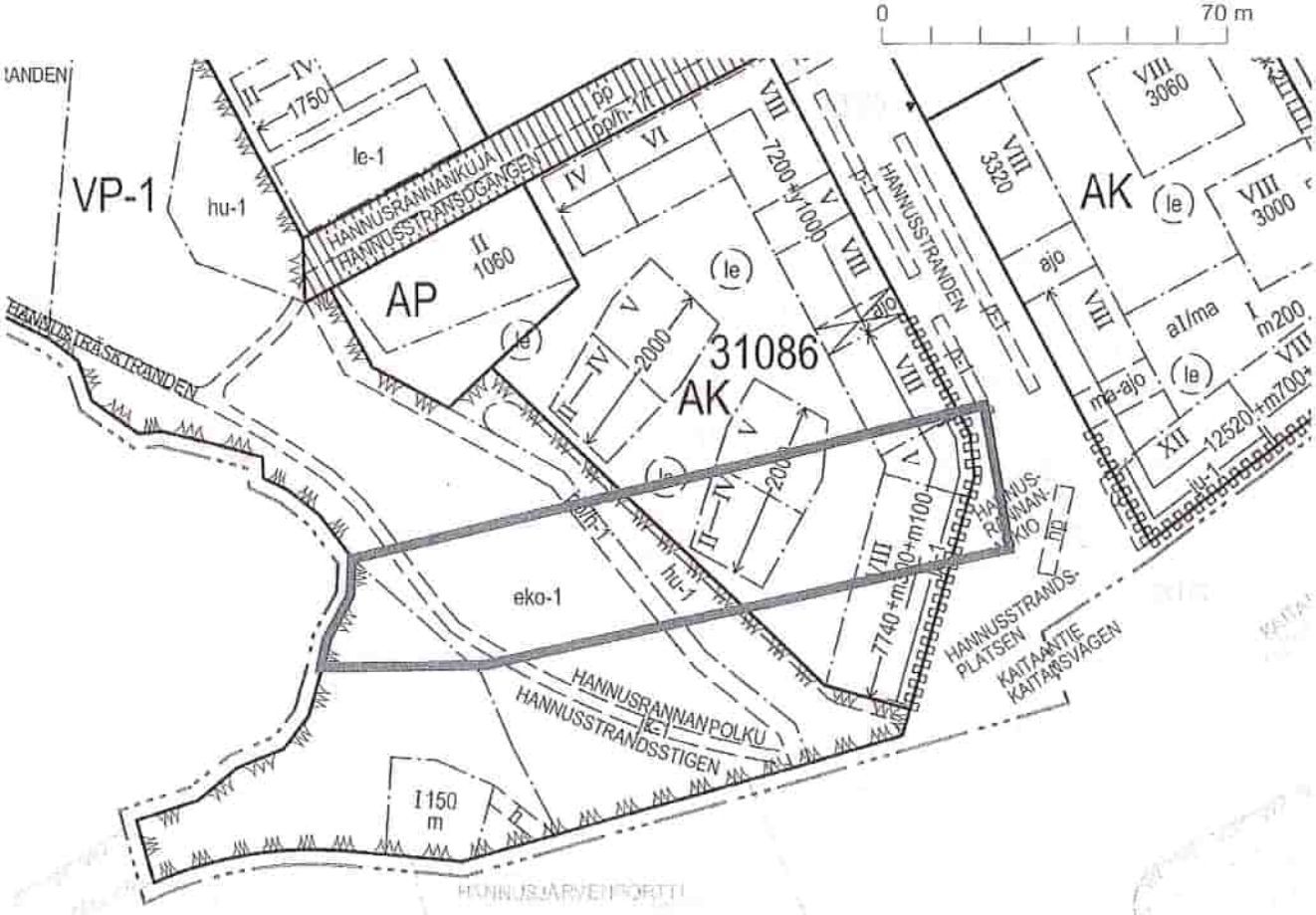
Olli Isotalo
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja



LIITEKARTTA 1
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA . .2022
Hannusranta, alue 441416
2022-5

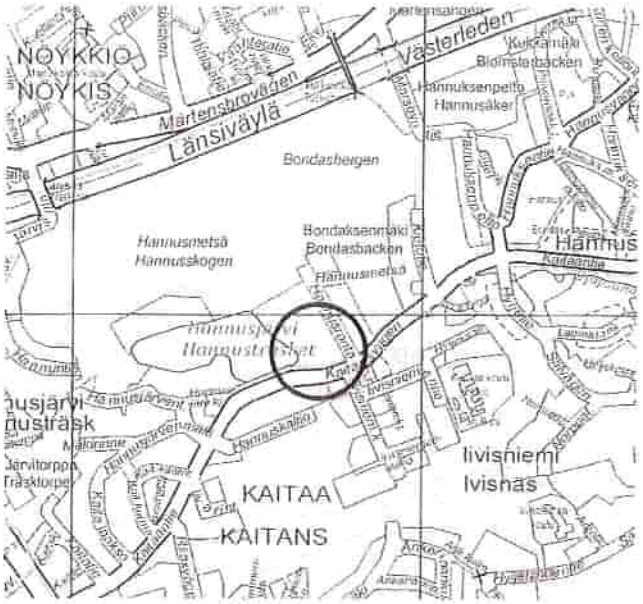
Espoon kaupunki /
Aulanne, Max Tapani
Aulanne, Keijo Ilmari

sopimusalue



Koordinaatijärjestelmä ETRS

Ksl, muutettu
Kh, palautti

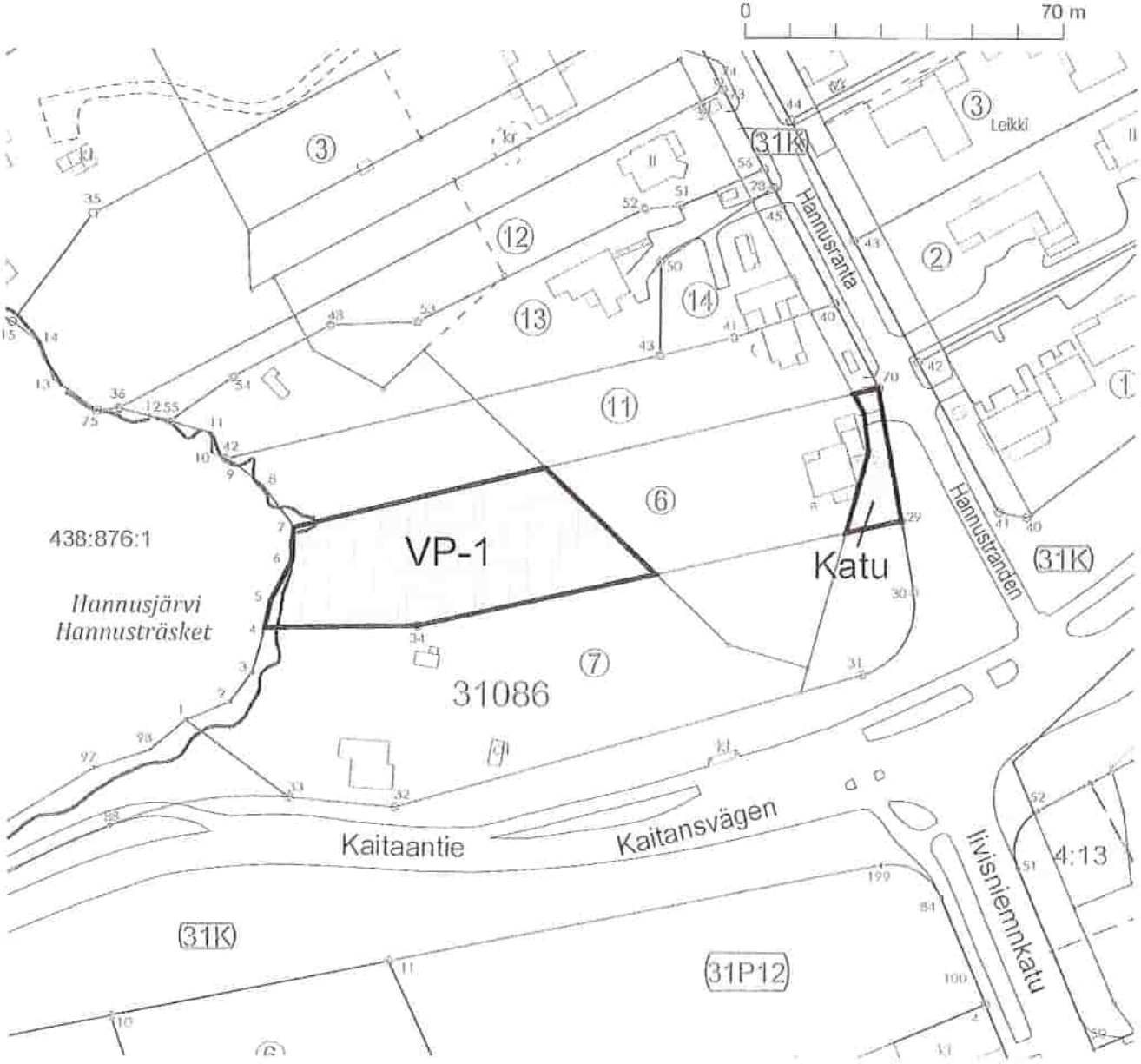


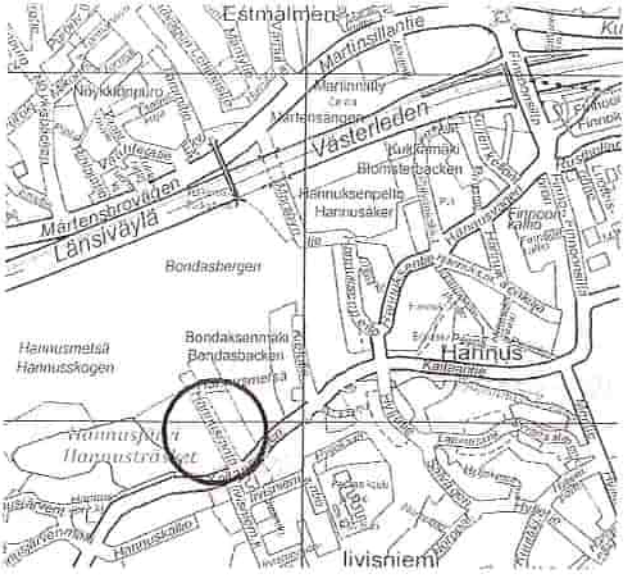
LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA
Hannusranta, alue 441416
2022-5

Espoon kaupunki /
Aulanne, Max Tapani
Aulanne, Keijo Ilmari

kaupungille luovutettavat alueet (VP-1, Katu)





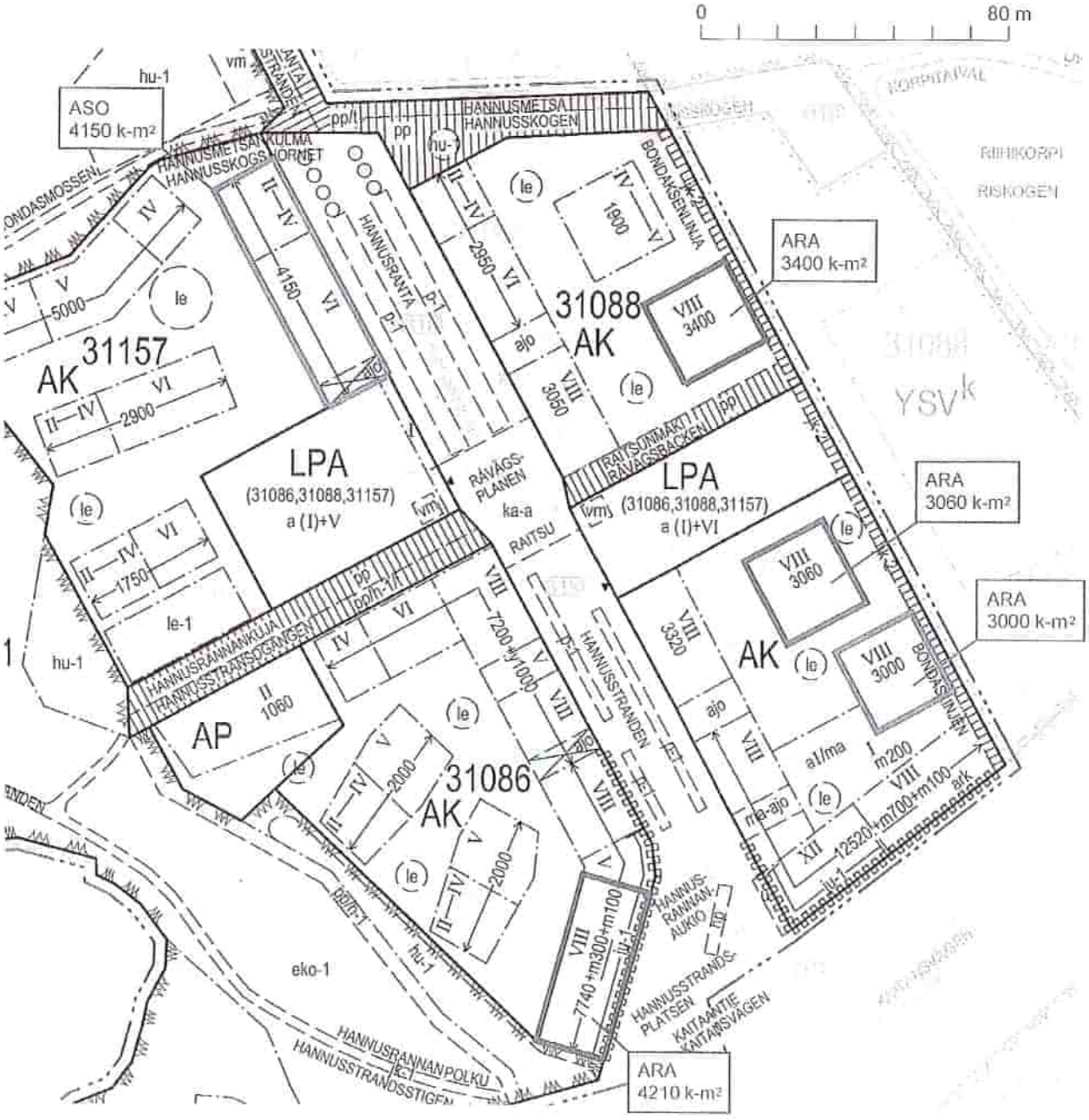
LIITEKARTTA 3

Hannusranta, alue 441416

Valtion tukema vuokra-asunto-tuotanto korttelit 31157, 31086, 31088

ARA (rajaus ohjeellinen)

ASO (rajaus ohjeellinen)



VALTAKIRJA

Valtuutamme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) puolesta Hannu Hirvensalon ja Ilkka Alvoitun kukin yksin hoitamaan 21.9.2017 allekirjoitetun Esisopimuksen kiinteistöjen kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä kiinteistölle 49-31-86-6, 49-31-86-11, 49-31-86-14, 49-31-86-13, 49-31-86-12 ja 49-31-86-3:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskee Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- allekirjoittamaan *Sopimuksen kiinteistöjen kauppaa koskevan esisopimuksen muuttamisesta ja lisäyksestä*

Päiväys ja paikka Helsinki, 4.4.2022

Allekirjoitus

Juha Klami, prokuristi

Allekirjoitus

/Jouni Laukkarinen, prokuristi

VALTAKIRJA

Valtuutan/-mme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) Hannu Hirvensalon, Ilkka Alvoitun ja Katariina Kallion, yksin tai yhdessä, hoitamaan puolestamme 21.9.2017 allekirjoitetun Esisopimus kiinteistöjen kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskeen Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- Hakemaan enintään 1 894 839 € määräisen kiinnityksen maankäyttösopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi, ja määräämään hakemuksessa pantinhaltijaksi Espoon kaupungin

sekä laatimaan, allekirjoittamaan ja täydentämään hakemuksia koskien:

- tontinmuodostusta (tonttijaon muutos, lohkominen)

Kiinteistö 49-31-86-6

Espoossa ____.____.2022

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistajat"

Pohjola Rakennus Oy Suomi, (y-tunnus: 2539942-5)
Televisiokatu 4
00240 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Pohjola Rakennus"

ESISOPIMUS

Pohjola Rakennus on solminut Maanomistajan kanssa esisopimuksen Sopimusalueesta. Pohjola Rakennus ja Maanomistaja ovat sopineet maankäyttösopimuksesta ja kohdan 3.mukaisen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maanomistaja on viime kädessä vastuussa tämän maankäyttösopimuksen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maankäyttösopimuksen tarkoittamaksi Maanomistajaksi vaihtuu tämän sopimuksen kohdan 6. mukaisesti Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho edellä mainitun esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan toteutuessa.

Myös Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho sitoutuvat kohdan 1. luovutukseen, joka koskee Sopimusalueen yleisten alueiden luovutusta.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että Sopimusosapuolet ovat sopineet yhdessä kohdan 1. yleisten alueiden luovutuksesta ja hinnasta.

ASEMAKAAVA-ALUE

Hannusranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441416, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava"

SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää liitteeseen 1 merkityin tavoin Maanomistajien omistaman kiinteistön 49-31-86-7.

Sopimusalueen kaavamerkinnät Asemakaavassa:

- Asuinkerrostalojen kortelialue (AK)
- Puisto (VP-1)
- katu

Asemakaavalla rakennusoikeutta osoitetaan käyttötarkoitusmerkinnälle AK yhteensä 1 907 k-m² .

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillisten enintään 2-asuntoisten pientalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AO²). Alueen rakennusoikeus on 250 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen muutettuna kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 19.1.2022.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella Kaupunki, Maanomistajat ja Pohjola Rakennus sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajien osallistumisesta asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin sekä alueluovutuksesta kaavan toteuttamista varten.

SOPIMUSEHDOT

1. SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho, tai mikäli aiottu esisopimus ei toteudu niin Maanomistajat, luovuttavat Kaupungille noin 4 536 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-31-86-7, joka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu puistoksi (3 952 m2 x 58 €/m2) ja kaduksi (584 m2 x 48 €/m2).

Määräalalla sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat on tarkoitettu purettaviksi. Tämän johdosta Maanomistajalla on oikeus irrottaa Sopimusalueella sijaitsevista rakennuksista niihin tekemiään kiinteitä tai irtaimia asennuksia ennen purkutöiden aloittamista tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa ilman vaikutuksia luovutushintaan. Tämä oikeus on kuitenkin voimassa enintään yhden vuoden tämän esisopimuksen tarkoittaman alueluovutuksen allekirjoituksesta.

Luovutettava määräala on rajattu liitekartalle 2.

1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutettavan alueen arvo on 309 000 euroa ja se on huomioitu kohdan 3 mukaista sopimuskorvausta määritettäessä, eikä Kaupunki näin ollen suorita Pohjola Rakennukselle tai Maanomistajalle tämän luovuttamien alueiden osalta rahallista korvausta.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä, vuokraoikeuksista ja panttioikeuksista vapaana.

1.4 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Luovuttaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta määräalan pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Luovuttajan tiedossa ei ole, 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.

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

1.6 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

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

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

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

<u>Kadut ja muut yleiset alueet</u>

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.

<u>Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen</u>

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 rakentamista palvelevan yhdyskunta-rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **58 000 euroa**, jäljempänä sopimuskorvaus, sekä luovuttamalla kaupungille määräalan sopimuskohdan 1 mukaisesti.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (aluenumero 441416) on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

4. VAKUUDET

Maanomistajat luovuttavat kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi 441 000 euron suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa vakuus.

Vakuutena Espoon kaupungille luovutetaan pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Maanomistajat sitoutuvat pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

ARA-toteutuksen vakuudeksi luovutetaan lisäksi vakuus 171 000 euroa, joka on suuruudeltaan 335 €/ARA-k-m². Vakuuden suuruus on määritetty rakennusoikeuden markkinahinnan ja ARA-hinnan erotuksesta, jonka Kaupunki on oikeutettu perimään kokonaisuudessaan sopimussakkona Maanomistajalta, jos ARA-velvoite laiminlyödään. ARA-vakuuksia luovutetaan takaisin hankekohtaisesti toteutuksen edetessä, kun maa-alue on luovutettu myymällä tai vuokraamalla kaupungin hyväksymälle ARA-toimijalle ja korkotukipäätös hankkeelle on saatu.

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajille, mikäli sopimus raukeaa.

5. VALTION TUKEMA ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat yhdessä Asemakaava-alueen muiden maanomistajien kanssa sopineet Asemakaava-alueella sijaitsevien alueiden toteuttamisesta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Alueet on merkitty ohjeellisesti liitekartalle 3. Alueiden sijainti, tontin koko ja muoto voivat vaihdella.

Maanomistaja ja Pohjola Rakennus sitoutuvat yhdessä muiden Asemakaava-alueen maanomistajien kanssa siihen, että Asemakaava-alueen rakennusoikeudesta noin 7 150 k-m² toteutetaan valtion tukemana asumisoikeustuotantona ja noin 10 610 k-m² toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymille tahoille.

Mahdollisissa tonttien tai tontinosien luovutuksissa hintana käytetään valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa tonttien enimmäishintaa.

6. 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.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa. Pois lukien tässä sopimuksessa kuvatun Esisopimuksen mukainen luovutus Pohjola Rakennukselle tai perustamalleen yhtiölle, tai Kaupunkiympäristön toimialajohtajan hyväksymälle tonttirahastolle.

7. ILMOITUSVELVOLLISUUS

Maanomistajat ovat velvollisia ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 6. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

8. SOPIMUSSAKKO

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

Kaupunki voi periä kohdan 1. luovutussitoumuksen laiminlyönnistä kolmensadantuhannen (300 000) euron suuruisen sopimussakon.

9. 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.

Sopimuksen rauetessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun kohdan 1. mukainen luovutuskirja on allekirjoitettu ja Maanomistaja tai Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti. Kaupunki palauttaa vakuuden, kun sopimuskorvaus on maksettu.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

liite 1: kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
liite 2: kartta luovutettavasta alueesta
liite 3: kartta Valtion tukemasta asuntotuotannosta

Tätä sopimusta on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kaikille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS

Espoossa 10 . 5 2022

ALLEKIRJOITUKSET

Elina ja Oskari Nuortien ja **Pohjola Rakennus Oy Suomi** puolesta valtakirjalla

Hannu Hirvensalo

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että **Hannu Hirvensalo** valtakirjalla **Pohjola Rakennus Oy Suomi** ja **Elina ja Oskari Nuortien** 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

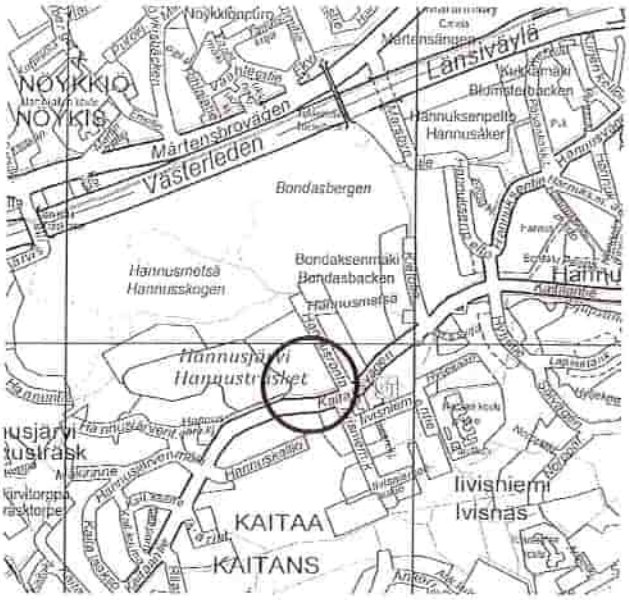
Julkinen kaupanvahvistaja

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön, kiinteistölakimiehen ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa 9.5.2022

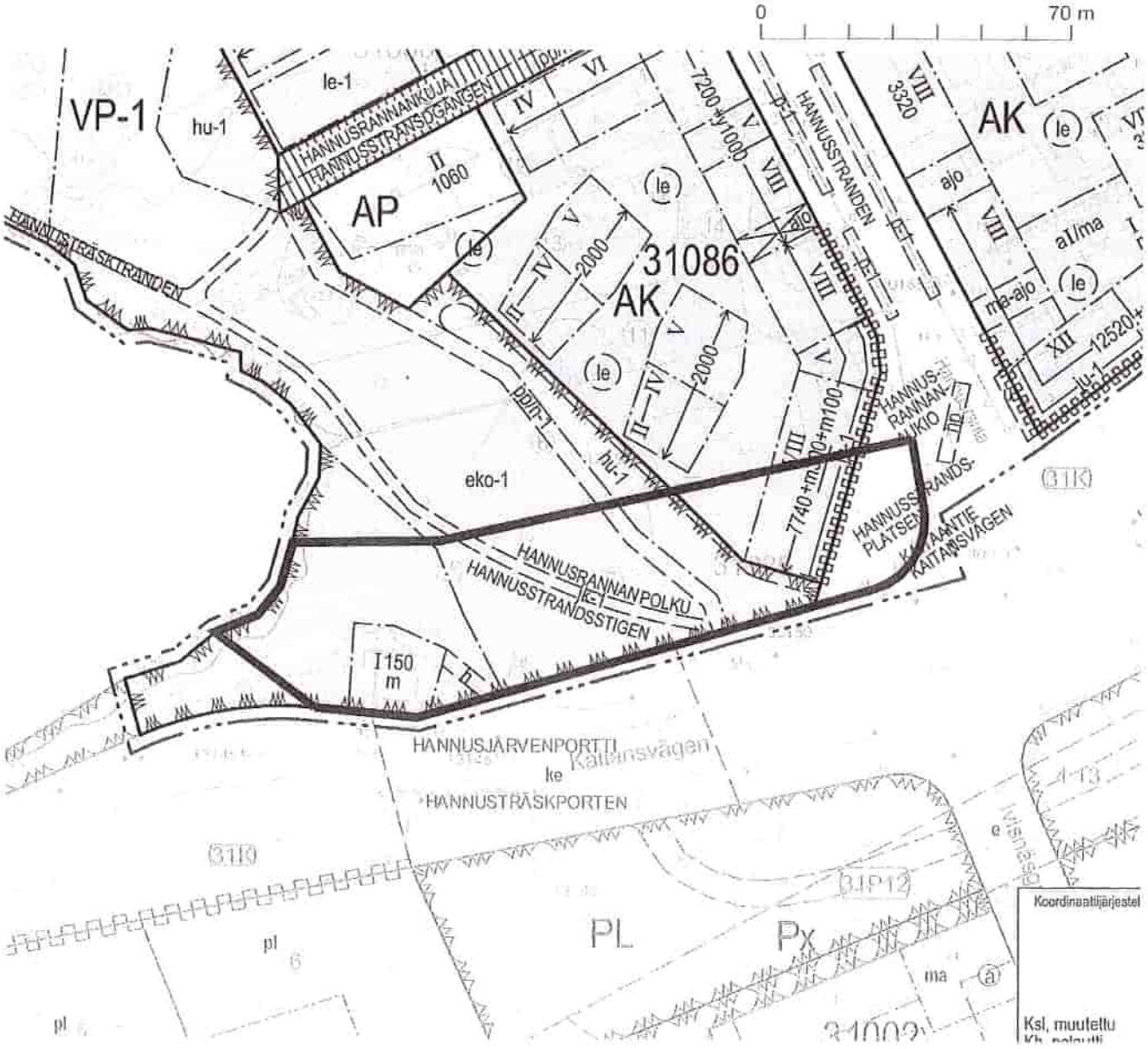
Olli Isotalo
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

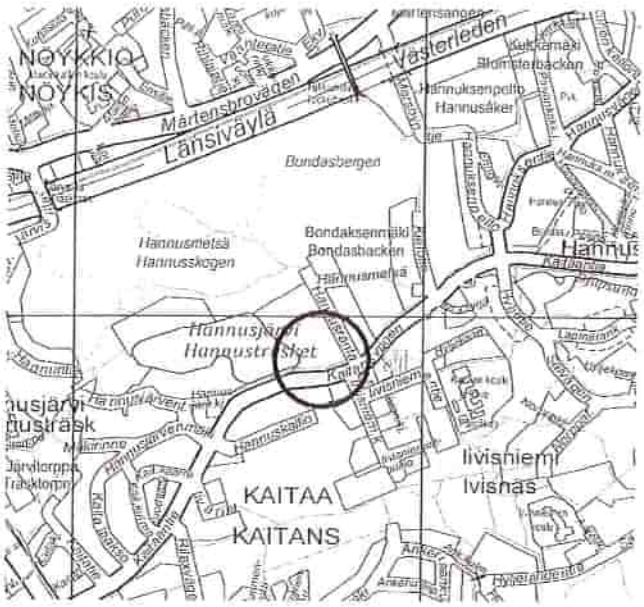


LIITEKARTTA 1
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA . .2022
Hannusranta, alue 441416
2022-6

Espoon kaupunki /
Nuortie Pekka Oskari
Nuortie Elina Inkeri

sopimusalue



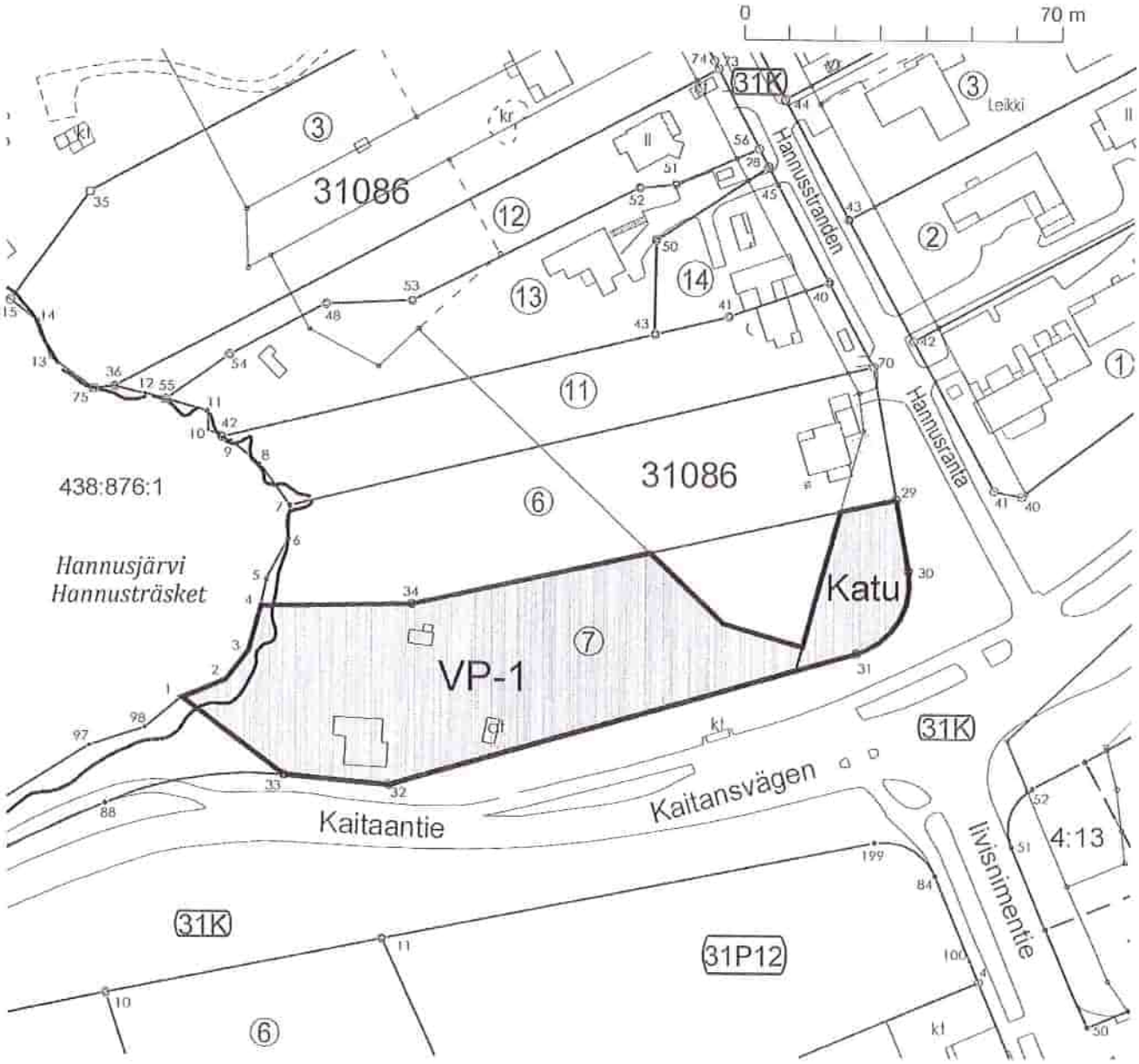


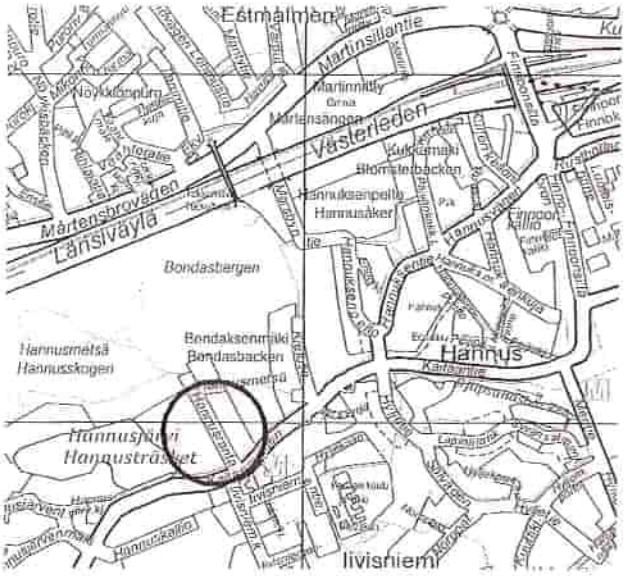
LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA
Hannusranta, alue 441416
2022-6

Espoon kaupunki /
Nuortie Pekka Oskari
Nuortie Elina Inkeri

kaupungille luovutettavat alueet (VP-1, Katu)





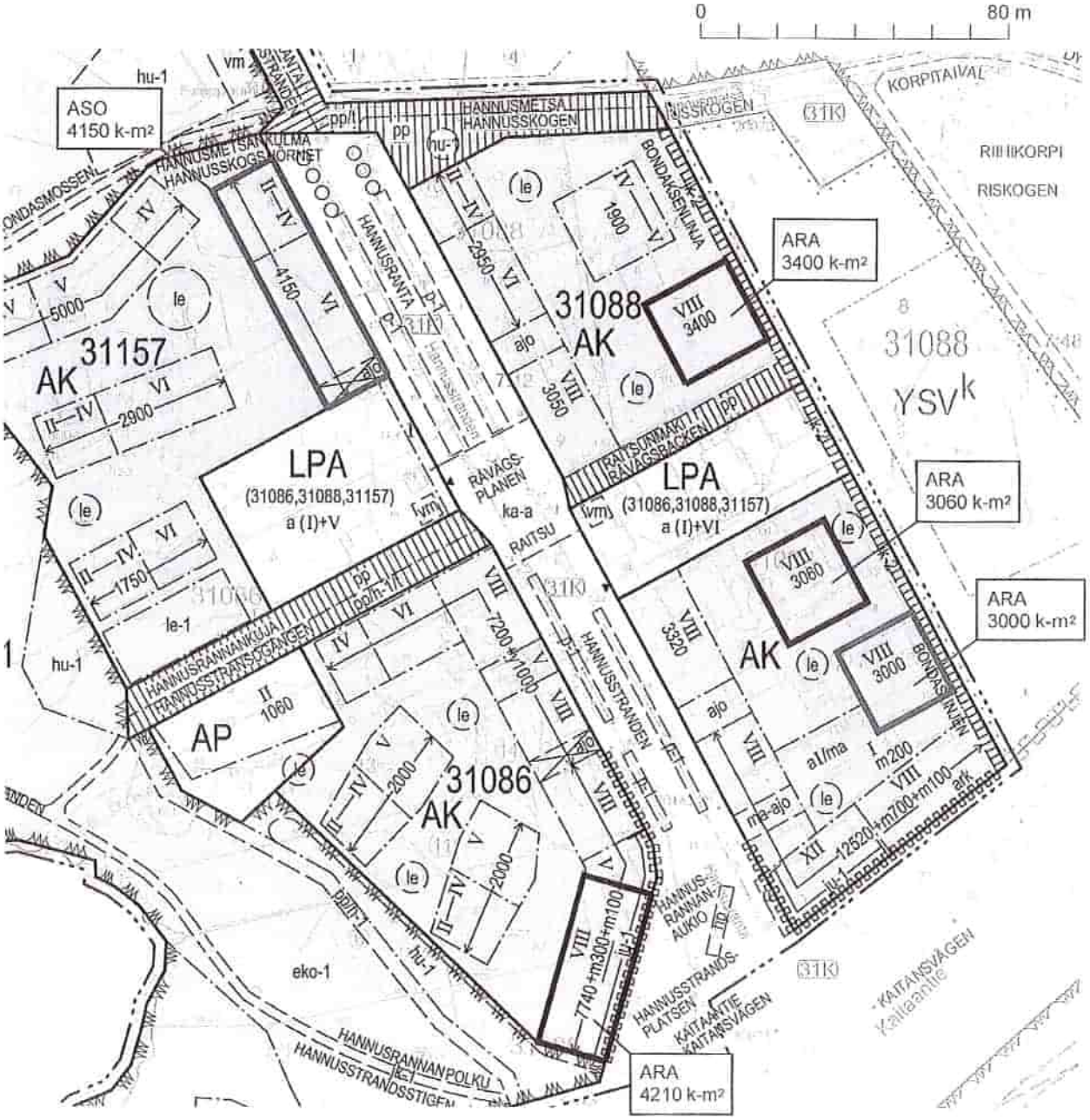
LIITEKARTTA 3

Hannusranta, alue 441416

Valtion tukema vuokra-asunto-tuotanto korttelit 31157, 31086, 31088

ARA (rajaus ohjeellinen)

ASO (rajaus ohjeellinen)



VALTAKIRJA

Valtuutan/-mme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) Hannu Hirvensalon, Ilkka Alvoitun ja Katariina Kallion, yksin tai yhdessä, hoitamaan puolestamme 25.9.2017 allekirjoitetun Esisopimus kiinteistöjen kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskeen Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- Hakemaan enintään 612 493 € määräisen kiinnityksen maankäyttösopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi, ja määräämään hakemuksessa pantinhaltijaksi Espoon kaupungin

sekä laatimaan, allekirjoittamaan ja täydentämään hakemuksia koskien:

- tontinmuodostusta (tonttijaon muutos, lohkominen)

Kiinteistö 49-31-86-7

Espoossa 24 . 4 .2022

Liite: Maankäyttösopimus ja sitoumus alueen luovuttamisesta

SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää liitteeseen 1 merkityin tavoin Maanomistajien omistaman kiinteistön 49-31-86-7.

Sopimusalueen kaavamerkinnät Asemakaavassa:

- Asuinkerrostalojen kortelialue (AK)
- Puisto (VP-1)
- katu

Asemakaavalla rakennusoikeutta osoitetaan käyttötarkoitusmerkinnälle AK yhteensä 1 907 k-m² .

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillisten enintään 2-asuntoisten pientalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AO²). Alueen rakennusoikeus on 250 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen muutettuna kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 19.1.2022.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella Kaupunki, Maanomistajat ja Pohjola Rakennus sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajien osallistumisesta asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin sekä alueluovutuksesta kaavan toteuttamista varten.

SOPIMUSEHDOT

1. SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho, tai mikäli aiottu esisopimus ei toteudu niin Maanomistajat, luovuttavat Kaupungille noin 4 536 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-31-86-7, joka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu puistoksi (3 952 m2 x 58 €/m2) ja kaduksi (584 m2 x 48 €/m2).

Määräalalla sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat on tarkoitettu purettaviksi. Tämän johdosta Maanomistajalla on oikeus irrottaa Sopimusalueella sijaitsevista rakennuksista niihin tekemiään kiinteitä tai irtaimia asennuksia ennen purkutöiden aloittamista tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa ilman vaikutuksia luovutushintaan. Tämä oikeus on kuitenkin voimassa enintään yhden vuoden tämän esisopimuksen tarkoittaman alueluovutuksen allekirjoituksesta.

Luovutettava määräala on rajattu liitekartalle 2.

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 rakentamista palvelevan yhdyskunta-rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **58 000 euroa**, jäljempänä sopimuskorvaus, sekä luovuttamalla kaupungille määräalan sopimuskohdan 1 mukaisesti.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (aluenumero 441416) on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

4. VAKUUDET

Maanomistajat luovuttavat kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi 441 000 euron suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa vakuus.

Vakuutena Espoon kaupungille luovutetaan pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Maanomistajat sitoutuvat pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

ARA-toteutuksen vakuudeksi luovutetaan lisäksi vakuus 171 000 euroa, joka on suuruudeltaan 335 €/ARA-k-m². Vakuuden suuruus on määritetty rakennusoikeuden markkinahinnan ja ARA-hinnan erotuksesta, jonka Kaupunki on oikeutettu perimään kokonaisuudessaan sopimussakkona Maanomistajalta, jos ARA-velvoite laiminlyödään. ARA-vakuuksia luovutetaan takaisin hankekohtaisesti toteutuksen edetessä, kun maa-alue on luovutettu myymällä tai vuokraamalla kaupungin hyväksymälle ARA-toimijalle ja korkotukipäätös hankkeelle on saatu.

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajille, mikäli sopimus raukeaa.

5. VALTION TUKEMA ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

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.

Sopimuksen rauetessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun kohdan 1. mukainen luovutuskirja on allekirjoitettu ja Maanomistaja tai Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti. Kaupunki palauttaa vakuuden, kun sopimuskorvaus on maksettu.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

liite 1: kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
liite 2: kartta luovutettavasta alueesta
liite 3: kartta Valtion tukemasta asuntotuotannosta

Tätä sopimusta on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kaikille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS

Espoossa ___ . ___ 2022

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön, kiinteistölakimiehen ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa __.__.2022

Olli Isotalo
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

VALTAKIRJA

Valtuutamme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) puolesta Hannu Hirvensalon ja Ilkka Alvoitun kukin yksin hoitamaan 25.9.2017 allekirjoitetun Esisopimuksen kiinteistön kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä kiinteistölle 49-31-86-7:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskee Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- allekirjoittamaan *Sopimuksen kiinteistön kauppaa koskevan esisopimuksen muuttamisesta ja lisäyksestä*

Päiväys ja paikka Helsinki, 4.4.2022

Allekirjoitus

Juha Klami, prokuristi

Allekirjoitus

Jouni Laukkarinen, prokuristi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

Pohjola Rakennus Oy Suomi
(y-tunnus: 2539942-5)
Televisiokatu 4
00240 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Pohjola Rakennus"

ESISOPIMUS

Pohjola Rakennus on solminut Maanomistajan kanssa esisopimuksen Sopimusalueesta. Pohjola Rakennus ja Maanomistaja ovat sopineet maankäyttösopimuksesta ja kohdan 3.mukaisen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maanomistaja on viime kädessä vastuussa tämän maankäyttösopimuksen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maankäyttösopimuksen tarkoittamaksi Maanomistajaksi vaihtuu tämän sopimuksen kohdan 6. mukaisesti Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho edellä mainitun esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan toteutuessa.

Myös Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho sitoutuvat kohdan 1. luovutukseen, joka koskee Sopimusalueen yleisten alueiden luovutusta.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että Sopimusosapuolet ovat sopineet yhdessä kohdan 1. yleisten alueiden luovutuksesta ja hinnasta.

ASEMAKAAVA-ALUE

Hannusranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441416, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava"

SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää liitteeseen 1 merkityin tavoin Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-31-86-11.

Sopimusalueen kaavamerkinnät Asemakaavassa:
- Asuinkerrostalojen kortelialue (AK)
- Puisto (VP-1)
- katu

Asemakaavalla rakennusoikeutta osoitetaan käyttötarkoitusmerkinnälle AK yhteensä 3 744 k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillisten enintään 2-asuntoisten pientalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AO²). Alueen rakennusoikeus on 130 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen muutettuna kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 19.1.2022.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

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

SOPIMUSEHDOT

1. SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho, tai mikäli aiottu esisopimus ei toteudu niin Maanomistaja, luovuttaa Kaupungille noin 1 106 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-31-86-11, joka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu puistoksi (993 m2 x 58 €/m2) ja kaduksi (113 m2 x 48 €/m2).

Määräala on rakentamaton.

Luovutettava määräala on rajattu liitekartalle 2.

1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutettavan alueen arvo on 63 000 euroa ja se on huomioitu kohdan 3 mukaista sopimuskorvausta määritettäessä, eikä Kaupunki näin ollen suorita Pohjola Rakennukselle tai Maanomistajalle tämän luovuttamien alueiden osalta rahallista korvausta.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä, vuokraoikeuksista ja panttioikeuksista vapaana.

1.4 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Luovuttaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta määräalan pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Luovuttajan tiedossa ei ole, 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.

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

1.6 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen luovutuskirjan kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

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

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 rakentamista palvelevan yhdyskunta-rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **919 000 euroa**, jäljempänä sopimuskorvaus, sekä luovuttamalla kaupungille määräalan sopimuskohdan 1 mukaisesti.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään 12 kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (aluenumero 441416) on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

4. VAKUUDET

Maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi 1 178 000 euron suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa vakuus.

Vakuutena Espoon kaupungille luovutetaan pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

ARA-toteutuksen vakuudeksi luovutetaan lisäksi vakuus 335 000 euroa, joka on suuruudeltaan 335 €/ARA-k-m². Vakuuden suuruus on määritetty rakennusoikeuden markkinahinnan ja ARA-hinnan erotuksesta, jonka Kaupunki on oikeutettu perimään kokonaisuudessaan sopimussakkona Maanomistajalta, jos ARA-velvoite laiminlyödään. ARA-vakuuksia luovutetaan takaisin hankekohtaisesti toteutuksen edetessä, kun maa-alue on luovutettu myymällä tai vuokraamalla kaupungin hyväksymälle ARA-toimijalle ja korkotukipäätös hankkeelle on saatu.

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajalle, mikäli sopimus raukeaa.

5. VALTION TUKEMA ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat yhdessä Asemakaava-alueen muiden maanomistajien kanssa sopineet Asemakaava-alueella sijaitsevien alueiden toteuttamisesta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Alueet on merkitty ohjeellisesti liitekartalle 3. Alueiden sijainti, tontin koko ja muoto voivat vaihdella.

Maanomistaja ja Pohjola Rakennus sitoutuvat yhdessä muiden Asemakaava-alueen maanomistajien kanssa siihen, että Asemakaava-alueen rakennusoikeudesta noin 7 150 k-m² toteutetaan valtion tukemana asumisoikeustuotantona ja noin 10 610 k-m² toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymille tahoille.

Mahdollisissa tonttien tai tontinosien luovutuksissa hintana käytetään valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa tonttien enimmäishintaa.

6. 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.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa. Pois lukien tässä sopimuksessa kuvatun Esisopimuksen mukainen luovutus Pohjola Rakennukselle tai perustamalleen yhtiölle, tai Kaupunkiympäristön toimialajohtajan hyväksymälle tonttirahastolle.

7. ILMOITUSVELVOLLISUUS

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 6. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

8. SOPIMUSSAKKO

Kaupunki voi periä kohdan 7. ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä viidenkymmenentuhannen (50 000) euron suuruisen sopimussakon.

Kaupunki voi periä kohdan 1. luovutussitoumuksen laiminlyönnistä kahdensadantuhannen (200 000) euron suuruisen sopimussakon.

9. 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.

Sopimuksen rauetessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun kohdan 1. mukainen luovutuskirja on allekirjoitettu ja Maanomistaja tai Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti. Kaupunki palauttaa vakuuden, kun sopimuskorvaus on maksettu.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

liite 1: kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
liite 2: kartta luovutettavasta alueesta
liite 3: kartta Valtion tukemasta asuntotuotannosta

Tätä sopimusta on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kaikille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS

Espoossa 10. 5.2022

ALLEKIRJOITUKSET

Marko Johannes Nurmi ja **Pohjola Rakennus Oy Suomi** puolesta valtakirjalla

Hannu Hirvensalo

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että **Hannu Hirvensalo** valtakirjalla **Pohjola Rakennus Oy Suomi** ja **Marko Johannes Nurmi** 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

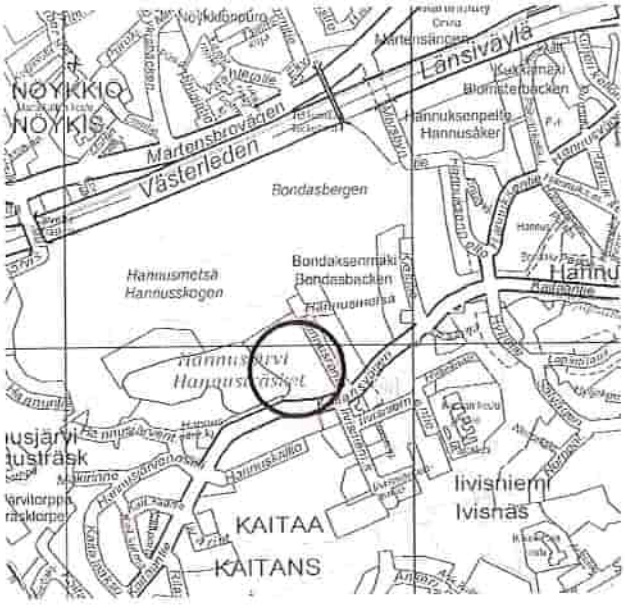
Julkinen kaupanvahvistaja

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön, kiinteistölakimiehen ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa 9.5.2022

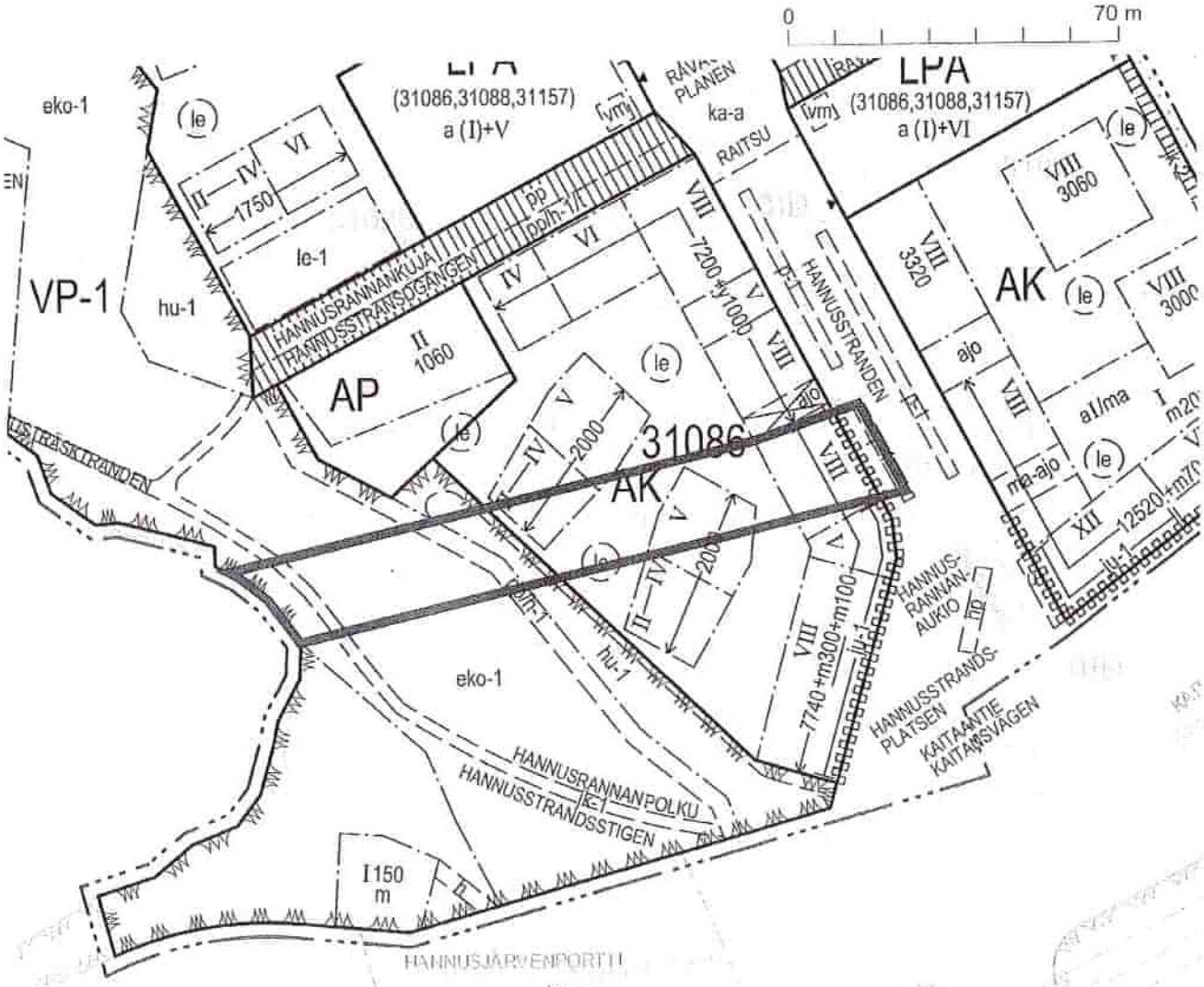
Olli Isotalo
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

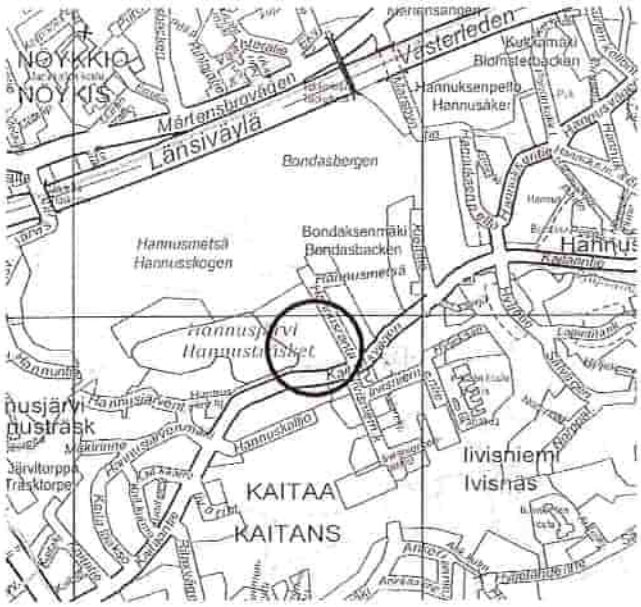


LIITEKARTTA 1
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA . .2022
Hannusranta, alue 441416
2022-7

Espoon kaupunki /
Nurmi Marko Johannes

sopimusalue



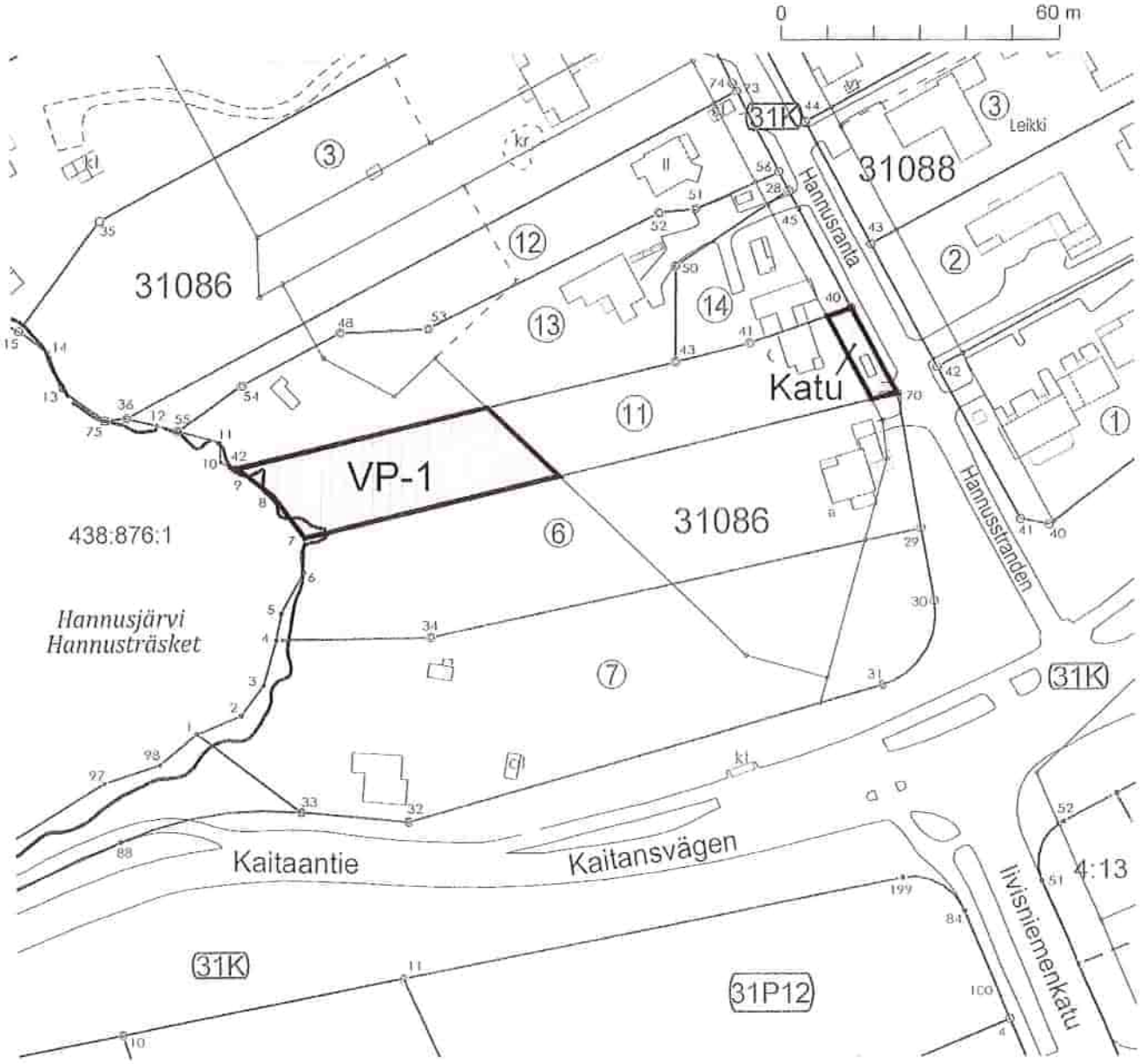


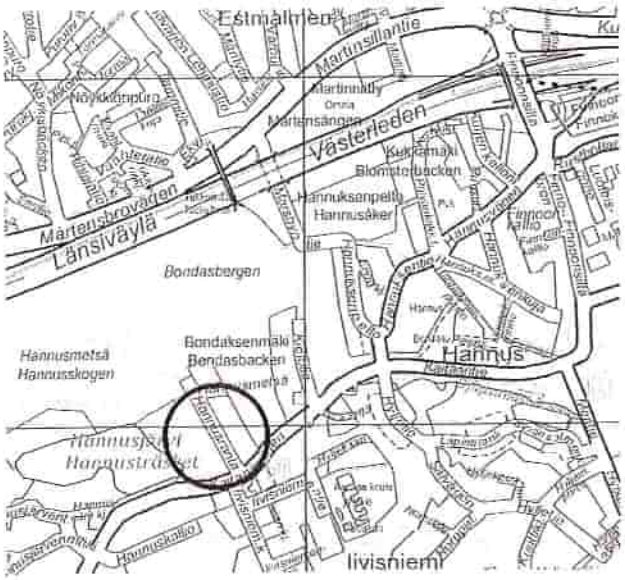
LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA
Hannusranta, alue 441416
2022-7

Espoon kaupunki /
Nurmi Marko Johannes

kaupungille luovutettavat alueet (VP-1, Katu)





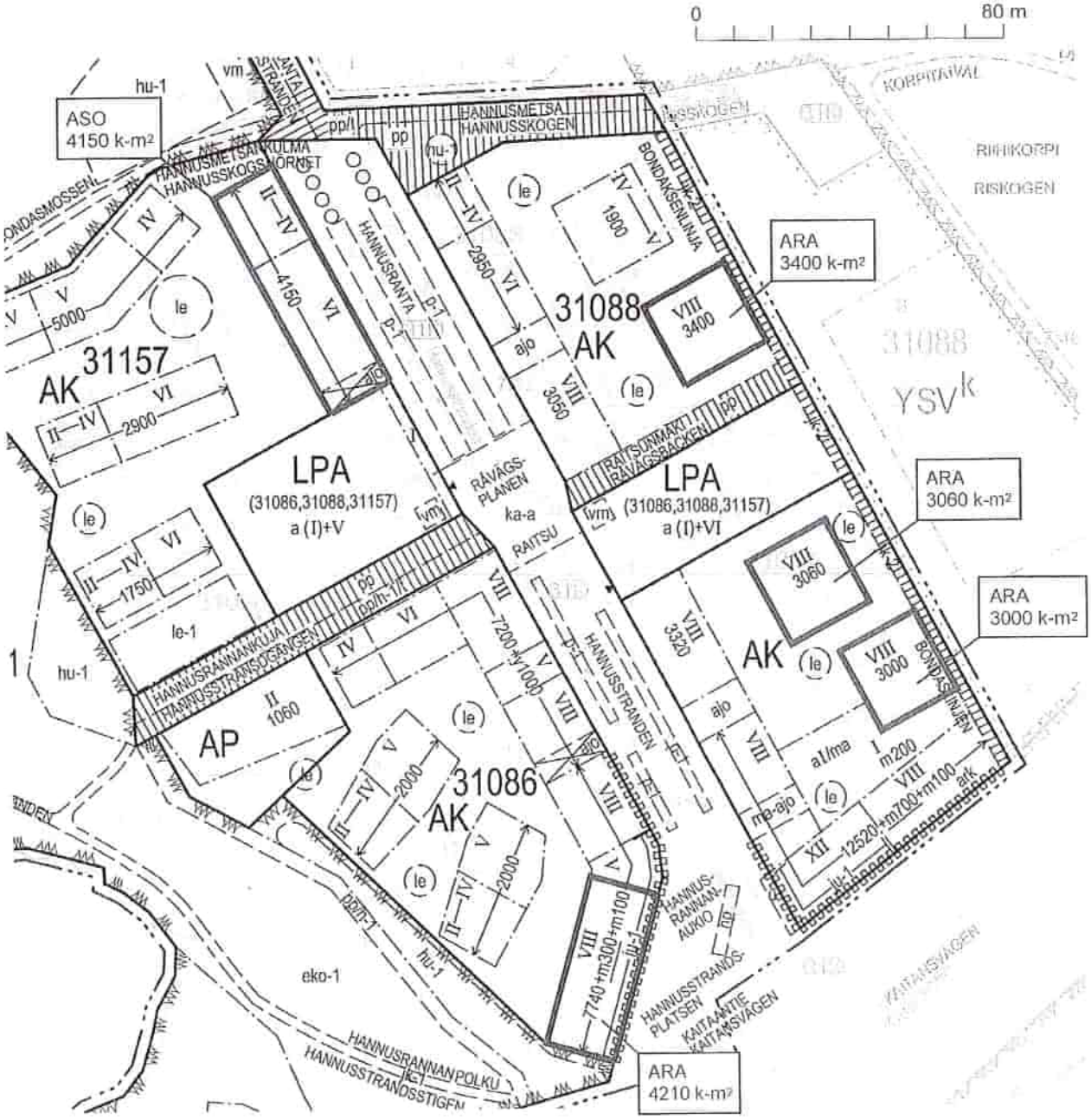
LIITEKARTTA 3

Hannusranta, alue 441416

Valtion tukema vuokra-asunto-tuotanto korttelit 31157, 31086, 31088

ARA (rajaus ohjeellinen)

ASO (rajaus ohjeellinen)



VALTAKIRJA

Valtuutamme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) puolesta Hannu Hirvensalon ja Ilkka Alvoitun kukin yksin hoitamaan 21.9.2017 allekirjoitetun Esisopimuksen kiinteistöjen kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä kiinteistölle 49-31-86-6, 49-31-86-11, 49-31-86-14, 49-31-86-13, 49-31-86-12 ja 49-31-86-3:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskee Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- allekirjoittamaan *Sopimuksen kiinteistöjen kauppaa koskevan esisopimuksen muuttamisesta ja lisäyksestä*

Päiväys ja paikka Helsinki, 4.4.2022

Allekirjoitus

Juha Klami, prokuristi

Allekirjoitus

Jouni Laukkarinen, prokuristi

VALTAKIRJA

Valtuutan/-mme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) Hannu Hirvensalon, Ilkka Alvoitun ja Katariina Kallion, yksin tai yhdessä, hoitamaan puolestamme 21.9.2017 allekirjoitetun Esisopimus kiinteistöjen kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskeen Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- Hakemaan enintään 1 514 100 € määräisen kiinnityksen maankäyttösopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi, ja määräämään hakemuksessa pantinhaltijaksi Espoon kaupungin

sekä laatimaan, allekirjoittamaan ja täydentämään hakemuksia koskien:

- tontinmuodostusta (tonttijaon muutos, lohkominen)

Kiinteistö 49-31-86-11

Espoossa 6.4.2022

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

Pohjola Rakennus Oy Suomi, (y-tunnus: 2539942-5)
Televisiokatu 4
00240 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Pohjola Rakennus"

ESISOPIMUS

Pohjola Rakennus on solminut Maanomistajan kanssa esisopimuksen Sopimusalueesta. Pohjola Rakennus ja Maanomistaja ovat sopineet maankäyttösopimuksesta ja kohdan 3.mukaisen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maanomistaja on viime kädessä vastuussa tämän maankäyttösopimuksen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maankäyttösopimuksen tarkoittamaksi Maanomistajaksi vaihtuu tämän sopimuksen kohdan 6. mukaisesti Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho edellä mainitun esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan toteutuessa.

Myös Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho sitoutuvat kohdan 1. luovutukseen, joka koskee Sopimusalueen yleisten alueiden luovutusta.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että Sopimusosapuolet ovat sopineet yhdessä kohdan 1. yleisten alueiden luovutuksesta ja hinnasta.

ASEMAKAAVA-ALUE

Hannusranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441416, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava"

SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää liitteeseen 1 merkityin tavoin Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-31-86-13.

Sopimusalueen kaavamerkinnät Asemakaavassa:
- Asuinkerrostalojen kortelialue (AK)
- Asuinpientalojen korttelialue (AP)
- Puisto (VP-1)
- katu

Asemakaavalla rakennusoikeutta osoitetaan käyttötarkoitusmerkinnälle AK yhteensä 3 998 k-m², ja käyttötarkoitusmerkinnälle AP yhteensä 293 k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillisten enintään 2-asuntoisten pientalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AO²). Alueen rakennusoikeus on 120 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen muutettuna kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 19.1.2022.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

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

SOPIMUSEHDOT

1. SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho, tai mikäli aiottu esisopimus ei toteudu niin Maanomistaja, luovuttaa Kaupungille noin 858 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-31-86-13, joka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu puistoksi (831 m2 x 58 €/m2) ja kaduksi (27 m2 x 48 €/m2).

Määräala on rakentamaton.

Luovutettava määräala on rajattu liitekartalle 2.

1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutettavan alueen arvo on 49 000 euroa ja se on huomioitu kohdan 3 mukaista sopimuskorvausta määritettäessä, eikä Kaupunki näin ollen suorita Maanomistajalle tämän luovuttamien alueiden osalta rahallista korvausta.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä, vuokraoikeuksista ja panttioikeuksista vapaana.

1.4 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Luovuttaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta määräalan pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Luovuttajan tiedossa ei ole, 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.

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

1.6 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen luovutuskirjan kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

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

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

<u>Kadut ja muut yleiset alueet</u>
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.

<u>Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen</u>
Sopimusalueelta peritään normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

<u>Johtojen ja laitteiden siirtäminen</u>
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 rakentamista palvelevan yhdyskunta-rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **1 106 000 euroa**, jäljempänä sopimuskorvaus, sekä luovuttamalla kaupungille määräalan sopimuskohdan 1 mukaisesti.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään 12 kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (aluenumero 441416) on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

4. VAKUUDET

Maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi 1 387 000 euron suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa vakuus.

Vakuutena Espoon kaupungille luovutetaan pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

ARA-toteutuksen vakuudeksi luovutetaan lisäksi vakuus 358 000 euroa, joka on suuruudeltaan 335 €/ARA-k-m². Vakuuden suuruus on määritetty rakennusoikeuden markkinahinnan ja ARA-hinnan erotuksesta, jonka Kaupunki on oikeutettu perimään kokonaisuudessaan sopimussakkona Maanomistajalta, jos ARA-velvoite laiminlyödään. ARA-vakuuksia luovutetaan takaisin hankekohtaisesti toteutuksen edetessä, kun maa-alue on luovutettu myymällä tai vuokraamalla kaupungin hyväksymälle ARA-toimijalle ja korkotukipäätös hankkeelle on saatu.

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajalle, mikäli sopimus raukeaa.

5. VALTION TUKEMA ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat yhdessä Asemakaava-alueen muiden maanomistajien kanssa sopineet Asemakaava-alueella sijaitsevien alueiden toteuttamisesta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Alueet on merkitty ohjeellisesti liitekartalle 3. Alueiden sijainti, tontin koko ja muoto voivat vaihdella.

Maanomistaja ja Pohjola Rakennus sitoutuvat yhdessä muiden Asemakaava-alueen maanomistajien kanssa siihen, että Asemakaava-alueen rakennusoikeudesta noin 7 150 k-m² toteutetaan valtion tukemana asumisoikeustuotantona ja noin 10 610 k-m² toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymille tahoille.

Mahdollisissa tonttien tai tontinosien luovutuksissa hintana käytetään valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa tonttien enimmäishintaa.

6. 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.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa. Pois lukien tässä sopimuksessa kuvatun Esisopimuksen mukainen luovutus Pohjola Rakennukselle tai perustamalleen yhtiölle, tai Kaupunkiympäristön toimialajohtajan hyväksymälle tonttirahastolle.

7. ILMOITUSVELVOLLISUUS

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 6. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

8. SOPIMUSSAKKO

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

Kaupunki voi periä kohdan 1. luovutussitoumuksen laiminlyönnistä sadantuhannen (100 000) euron suuruisen sopimussakon.

9. 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.

Sopimuksen rauetessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun kohdan 1. mukainen luovutuskirja on allekirjoitettu ja Maanomistaja tai Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti. Kaupunki palauttaa vakuuden, kun sopimuskorvaus on maksettu.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

liite 1: kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
liite 2: kartta luovutettavasta alueesta
liite 3: kartta Valtion tukemasta asuntotuotannosta

Tätä sopimusta on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kaikille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS

Espoossa 10 . 5 2022

ALLEKIRJOITUKSET

Maarit Irene Malmström ja **Pohjola Rakennus Oy Suomi** puolesta valtakirjalla

Hannu Hirvensalo

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että **Hannu Hirvensalo** valtakirjalla **Pohjola Rakennus Oy Suomi** ja **Maarit Irene Malmström** 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

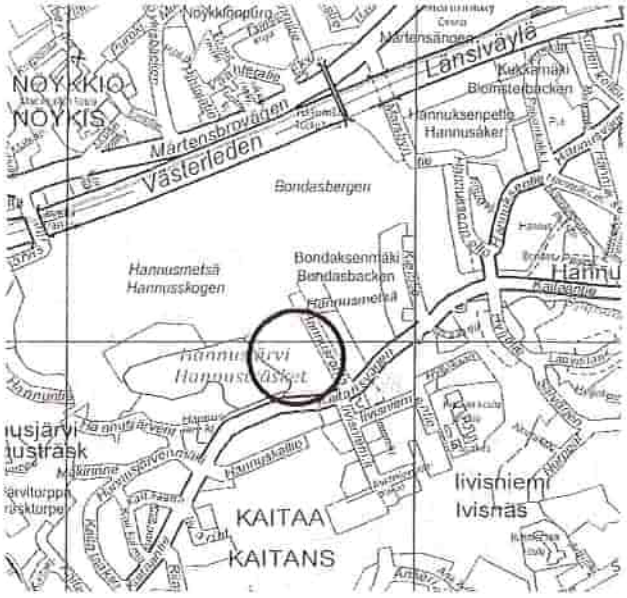
Julkinen kaupanvahvistaja

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön, kiinteistölakimiehen ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa 9.5.2022

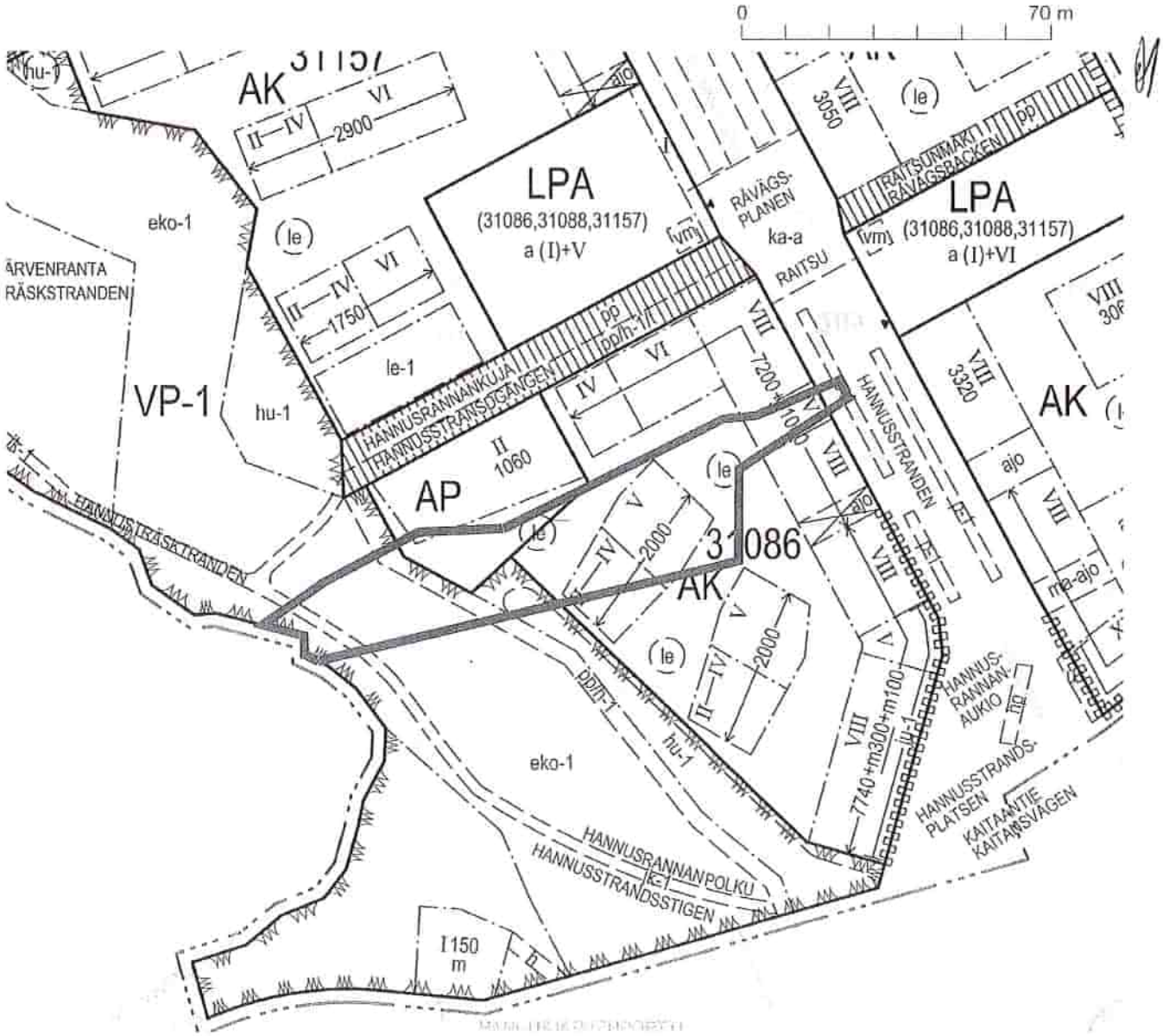
Olli Isotalo
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

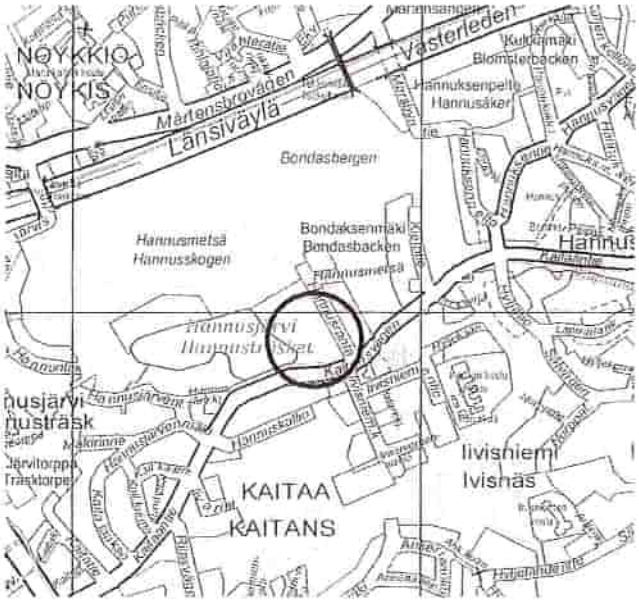


LIITEKARTTA 1
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA . .2022
Hannusranta, alue 441416
2022-9

Espoon kaupunki /
Malmström Maarit Irene

sopimusalue



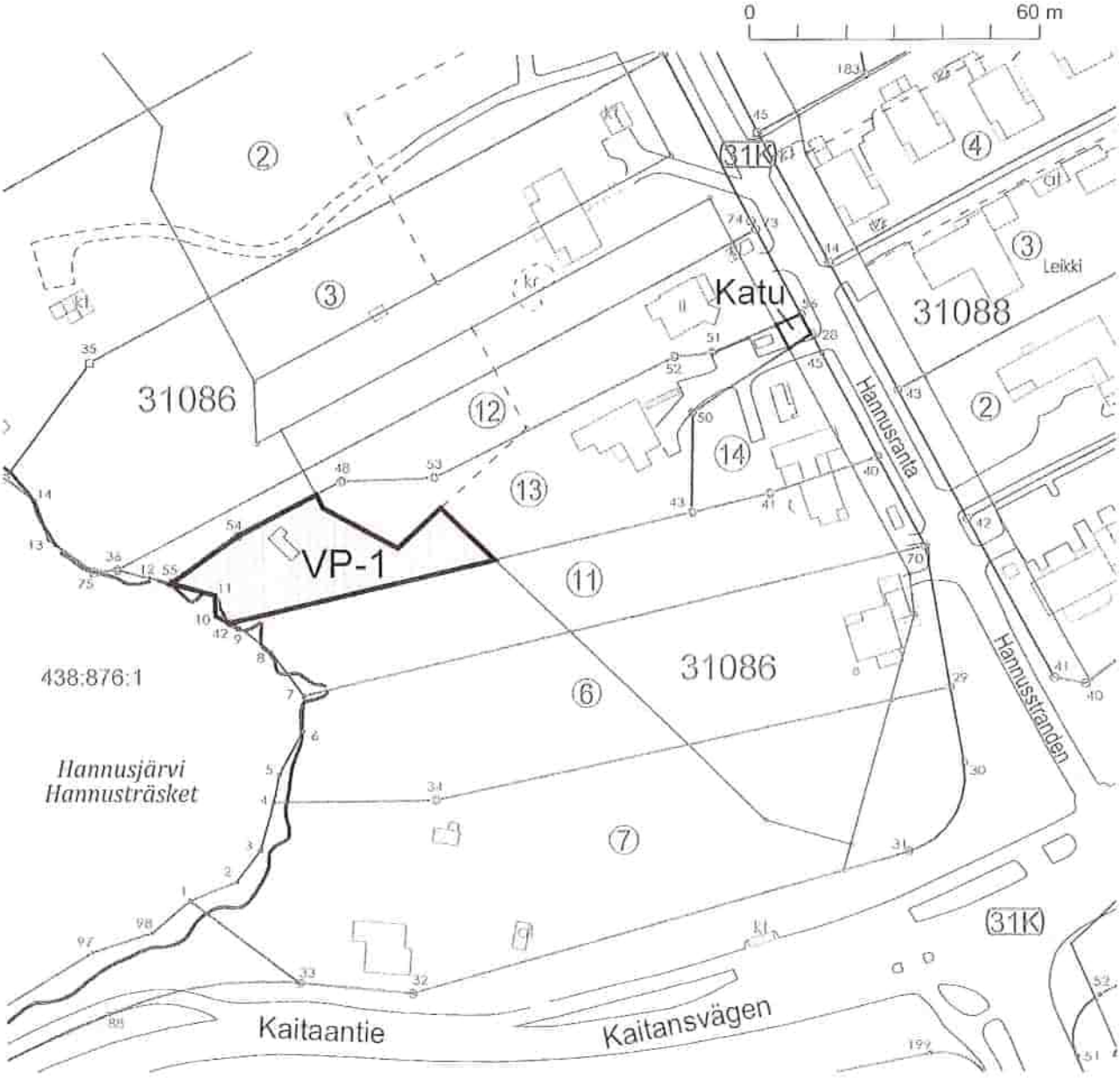


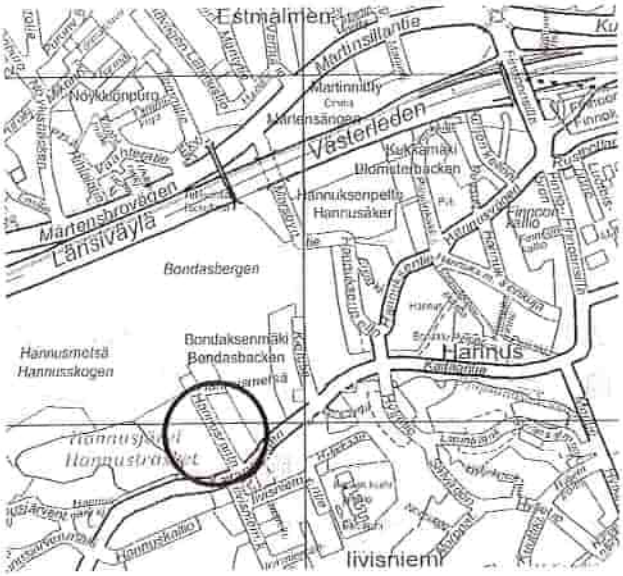
LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA
Hannusranta, alue 441416
2022-9

Espoon kaupunki /
Malmström Maarit Irene

kaupungille luovutettavat alueet (VP-1, Katu)





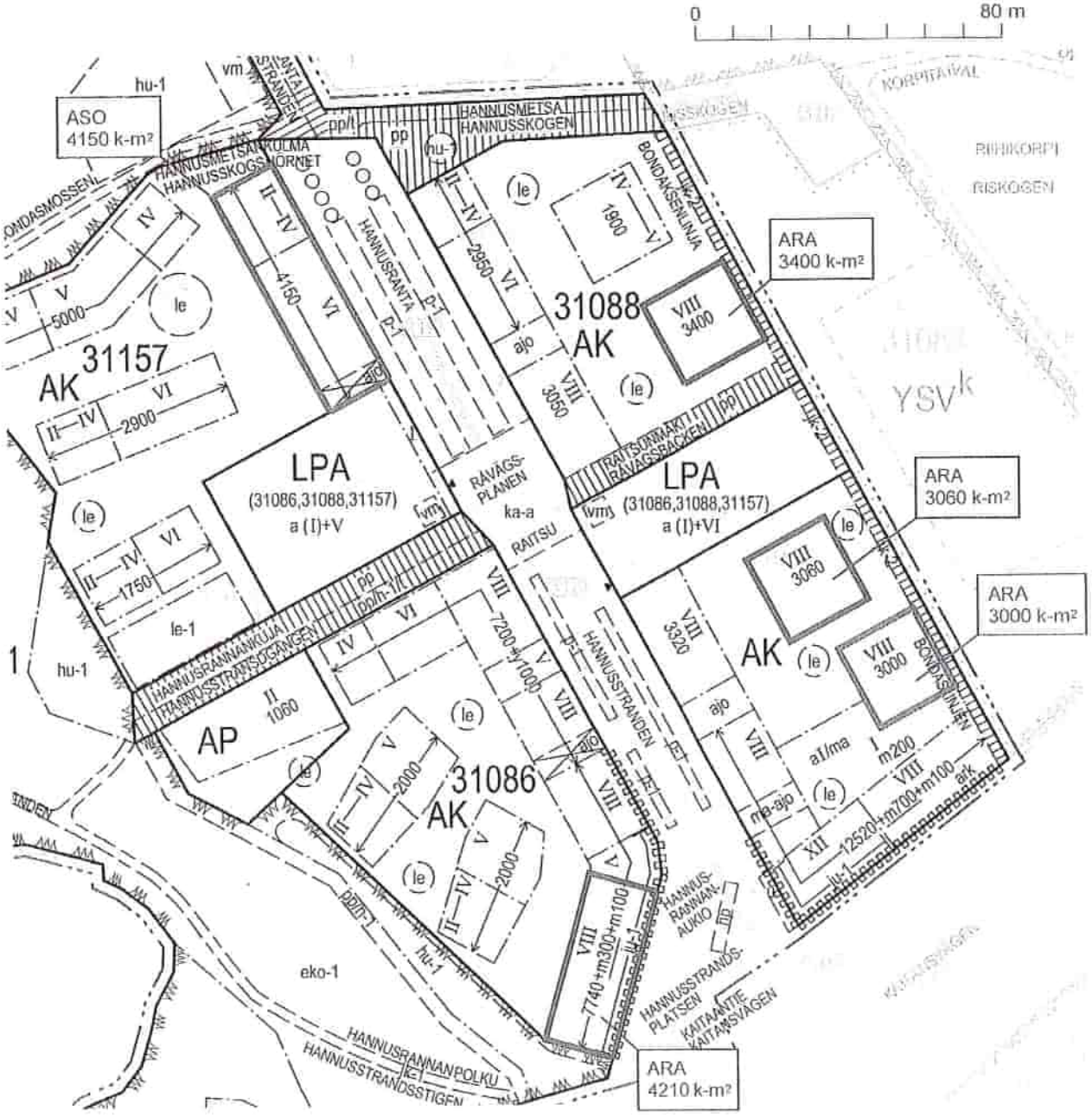
LIITEKARTTA 3

Hannusranta, alue 441416

Valtion tukema vuokra-asunto-tuotanto korttelit 31157, 31086, 31088

ARA (rajaus ohjeellinen)

ASO (rajaus ohjeellinen)



VALTAKIRJA

Valtuutan/-mme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) Hannu Hirvensalon, Ilkka Alvoitun ja Katariina Kallion, yksin tai yhdessä, hoitamaan puolestamme 21.9.2017 allekirjoitetun Esisopimus kiinteistöjen kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskeen Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- Hakemaan enintään 1 745 976 € määräisen kiinnityksen maankäyttösopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi, ja määräämään hakemuksessa pantinhaltijaksi Espoon kaupungin

sekä laatimaan, allekirjoittamaan ja täydentämään hakemuksia koskien:

- tontinmuodostusta (tonttijaon muutos, lohkominen)

Kiinteistö 49-31-86-13

Espoossa ____.____.2022

VALTAKIRJA

Valtuutamme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) puolesta Hannu Hirvensalon ja Ilkka Alvoitun kukin yksin hoitamaan 21.9.2017 allekirjoitetun Esisopimuksen kiinteistöjen kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä kiinteistölle 49-31-86-6, 49-31-86-11, 49-31-86-14, 49-31-86-13, 49-31-86-12 ja 49-31-86-3:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskee Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- allekirjoittamaan *Sopimuksen kiinteistöjen kauppaa koskevan esisopimuksen muuttamisesta ja lisäyksestä*

Päiväys ja paikka Helsinki, 4.4.2022

Allekirjoitus

Juha Klami, prokuristi

Allekirjoitus

Jouni Laukkarinen, prokuristi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

Pohjola Rakennus Oy Suomi
(y-tunnus: 2539942-5)
Televisiokatu 4
00240 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Pohjola Rakennus"

ESISOPIMUS

Pohjola Rakennus on solminut Maanomistajan kanssa esisopimuksen Sopimusalueesta. Pohjola Rakennus ja Maanomistaja ovat sopineet maankäyttösopimuksesta ja kohdan 3.mukaisen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maanomistaja on viime kädessä vastuussa tämän maankäyttösopimuksen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maankäyttösopimuksen tarkoittamaksi Maanomistajaksi vaihtuu tämän sopimuksen kohdan 6. mukaisesti Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho edellä mainitun esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan toteutuessa.

Myös Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho sitoutuvat kohdan 1. luovutukseen, joka koskee Sopimusalueen yleisten alueiden luovutusta.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että Sopimusosapuolet ovat sopineet yhdessä kohdan 1. yleisten alueiden luovutuksesta ja hinnasta.

ASEMAKAAVA-ALUE

Hannusranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441416, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava"

SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää liitteeseen 1 merkityin tavoin Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-31-86-14.

Sopimusalueen kaavamerkinnät Asemakaavassa:
- Asuinkerrostalojen kortelialue (AK)
- katu

Asemakaavalla rakennusoikeutta osoitetaan käyttötarkoitusmerkinnälle AK yhteensä 1 918 k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillisten enintään 2-asuntoisten pientalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AO²). Alueen rakennusoikeus on 120 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen muutettuna kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 19.1.2022.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

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

SOPIMUSEHDOT

1. SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho, tai mikäli aiottu esisopimus ei toteudu niin Maanomistaja, luovuttaa Kaupungille noin 153 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-31-86-14, joka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu kaduksi (153 m2 x 48 €/m2).

Määräala on rakentamaton.

Luovutettava määräala on rajattu liitekartalle 2.

1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutettavan alueen arvo on 7 344 euroa ja se on huomioitu kohdan 3 mukaista sopimuskorvausta määritettäessä, eikä Kaupunki näin ollen suorita Pohjola Rakennukselle tai Maanomistajalle tämän luovuttamien alueiden osalta rahallista korvausta.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä, vuokraoikeuksista ja panttioikeuksista vapaana.

1.4 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Luovuttaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta määräalan pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Luovuttajan tiedossa ei ole, 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.

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

1.6 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen luovutuskirjan kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

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

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

<u>Kadut ja muut yleiset alueet</u>

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.

<u>Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen</u>
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 rakentamista palvelevan yhdyskunta-rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **369 000 euroa**, jäljempänä sopimuskorvaus, sekä luovuttamalla kaupungille määräalan sopimuskohdan 1 mukaisesti.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään 12 kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (aluenumero 441416) on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

4. VAKUUDET

Maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi 452 000 euron suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa vakuus.

Vakuutena Espoon kaupungille luovutetaan pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

ARA-toteutuksen vakuudeksi luovutetaan lisäksi vakuus 170 000 euroa, joka on suuruudeltaan 335 €/ARA-k-m². Vakuuden suuruus on määritetty rakennusoikeuden markkinahinnan ja ARA-hinnan erotuksesta, jonka Kaupunki on oikeutettu perimään kokonaisuudessaan sopimussakkona Maanomistajalta, jos ARA-velvoite laiminlyödään. ARA-vakuuksia luovutetaan takaisin hankekohtaisesti toteutuksen edetessä, kun maa-alue on luovutettu myymällä tai vuokraamalla kaupungin hyväksymälle ARA-toimijalle ja korkotukipäätös hankkeelle on saatu.

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajalle, mikäli sopimus raukeaa.

5. VALTION TUKEMA ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat yhdessä Asemakaava-alueen muiden maanomistajien kanssa sopineet Asemakaava-alueella sijaitsevien alueiden toteuttamisesta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Alueet on merkitty ohjeellisesti liitekartalle 3. Alueiden sijainti, tontin koko ja muoto voivat vaihdella.

Maanomistaja ja Pohjola Rakennus sitoutuvat yhdessä muiden Asemakaava-alueen maanomistajien kanssa siihen, että Asemakaava-alueen rakennusoikeudesta noin

7 150 k-m² toteutetaan valtion tukemana asumisoikeustuotantona ja noin 10 610 k-m² toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymille tahoille.

Mahdollisissa tonttien tai tontinosien luovutuksissa hintana käytetään valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa tonttien enimmäishintaa.

6. 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.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa. Pois lukien tässä sopimuksessa kuvatun Esisopimuksen mukainen luovutus Pohjola Rakennukselle tai perustamalleen yhtiölle, tai Kaupunkiympäristön toimialajohtajan hyväksymälle tonttirahastolle.

7. ILMOITUSVELVOLLISUUS

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 6. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

8. SOPIMUSSAKKO

Kaupunki voi periä kohdan 7. ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä 50 000 euron suuruisen sopimussakon.

Kaupunki voi periä kohdan 1. luovutussitoumuksen laiminlyönnistä 50 000 euron suuruisen sopimussakon.

9. 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.

Sopimuksen rauetessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun kohdan 1. mukainen luovutuskirja on allekirjoitettu ja Maanomistaja tai Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti. Kaupunki palauttaa vakuuden, kun sopimuskorvaus on maksettu.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

liite 1: kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
liite 2: kartta luovutettavasta alueesta
liite 3: kartta Valtion tukemasta asuntotuotannosta

Tätä sopimusta on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kaikille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS

Espoossa 10 . 5 2022

ALLEKIRJOITUKSET

Perikunta Nurmi Toivo Johannes ja **Pohjola Rakennus Oy Suomi** puolesta valtakirjalla

Hannu Hirvensalo

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että **Hannu Hirvensalo** valtakirjalla **Pohjola Rakennus Oy Suomi** ja **Perikunta Nurmi Toivo Johannes** 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

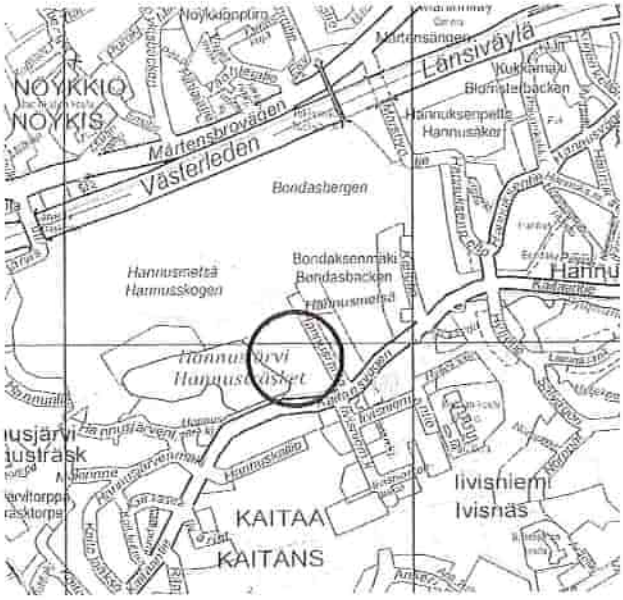
Julkinen kaupanvahvistaja

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön, kiinteistölakimiehen ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa 9.-5.2022

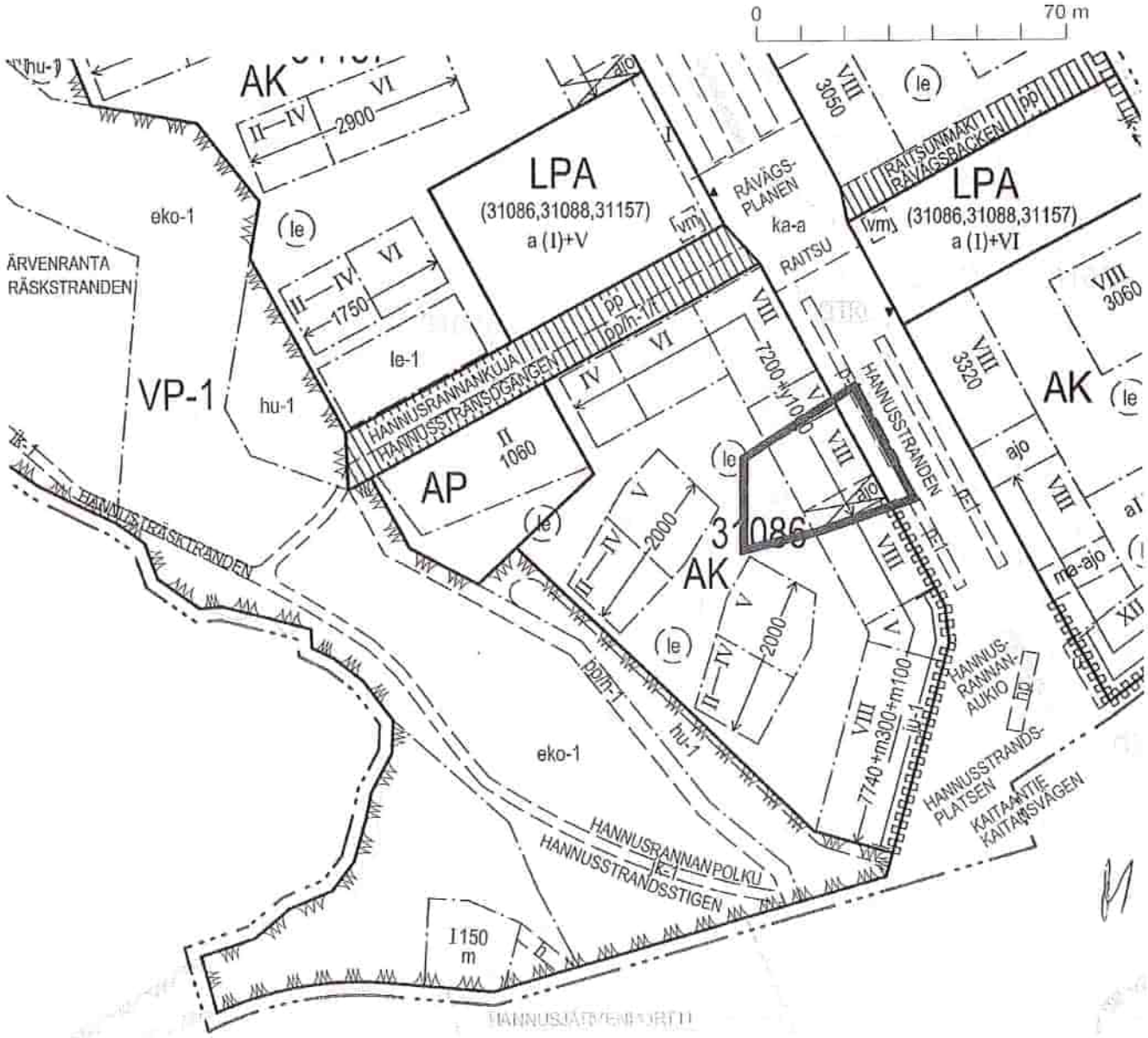
Olli Isotalo
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

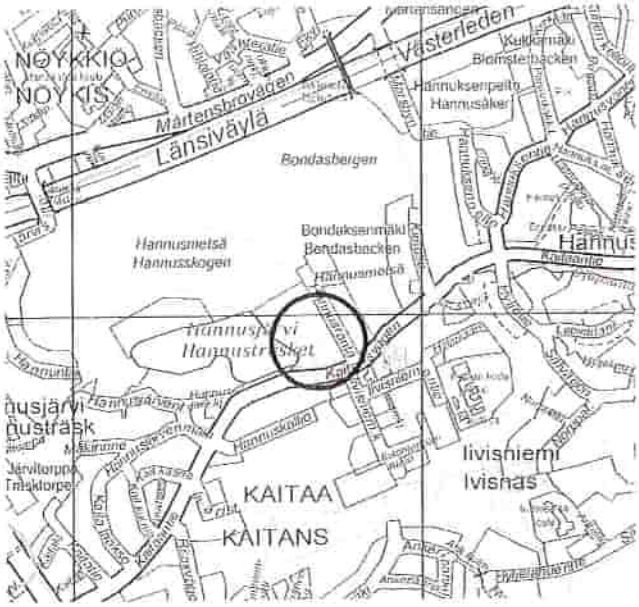


LIITEKARTTA 1
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA . .2022
Hannusranta, alue 441416
2022-10

Espoon kaupunki /
Perikunta Nurmi Toivo Johannes

sopimusalue



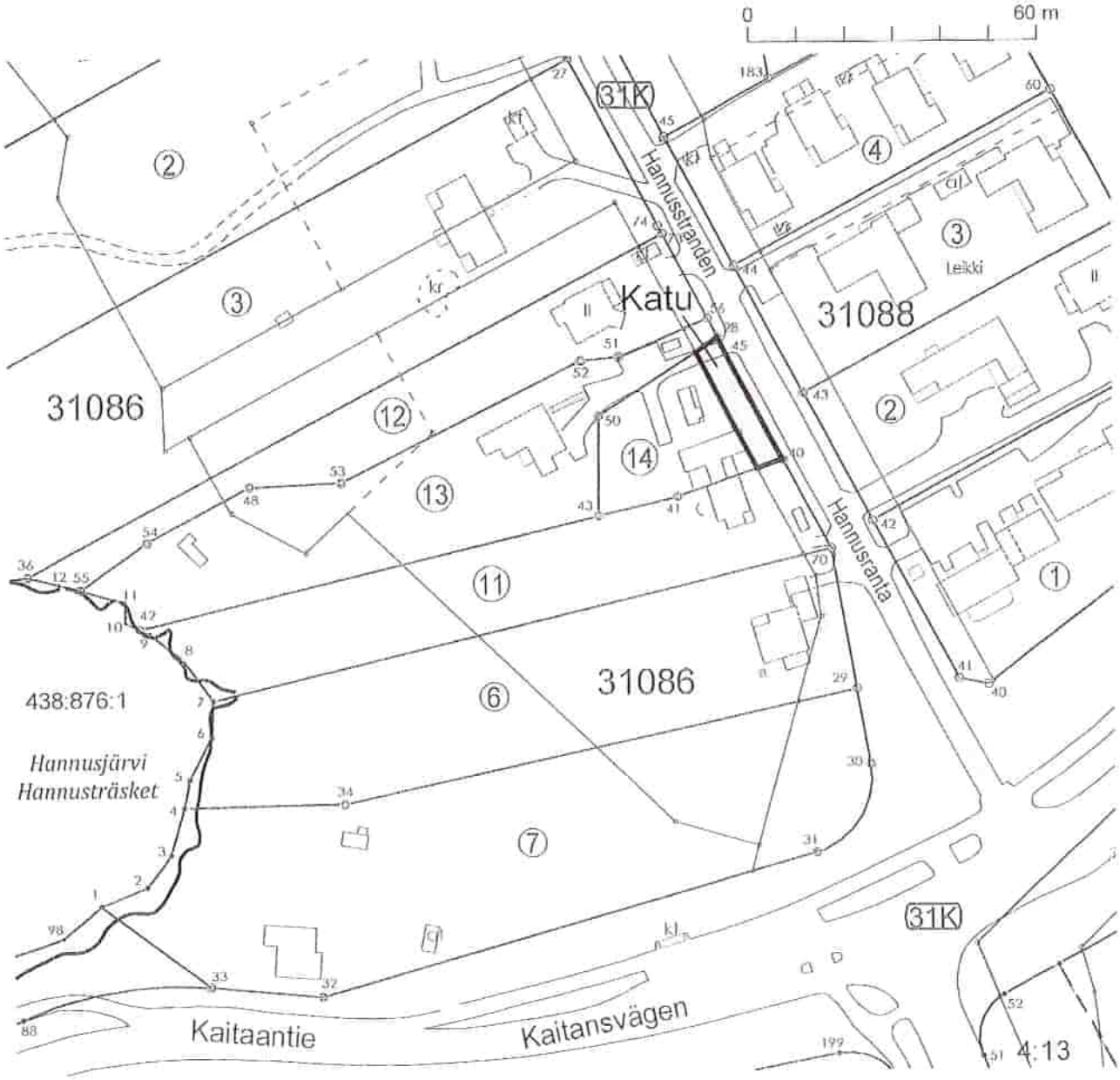


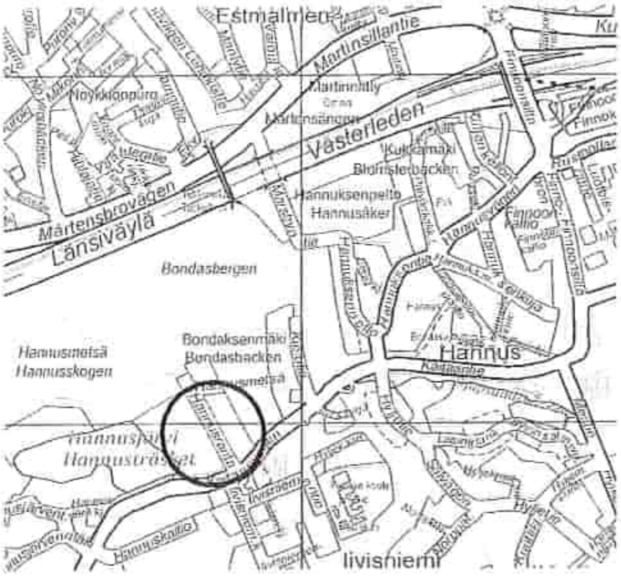
LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA
Hannusranta, alue 441416
2022-10

Espoon kaupunki /
Perikunta Nurmi Toivo Johannes

kaupungille luovutettavat alueet (Katu)



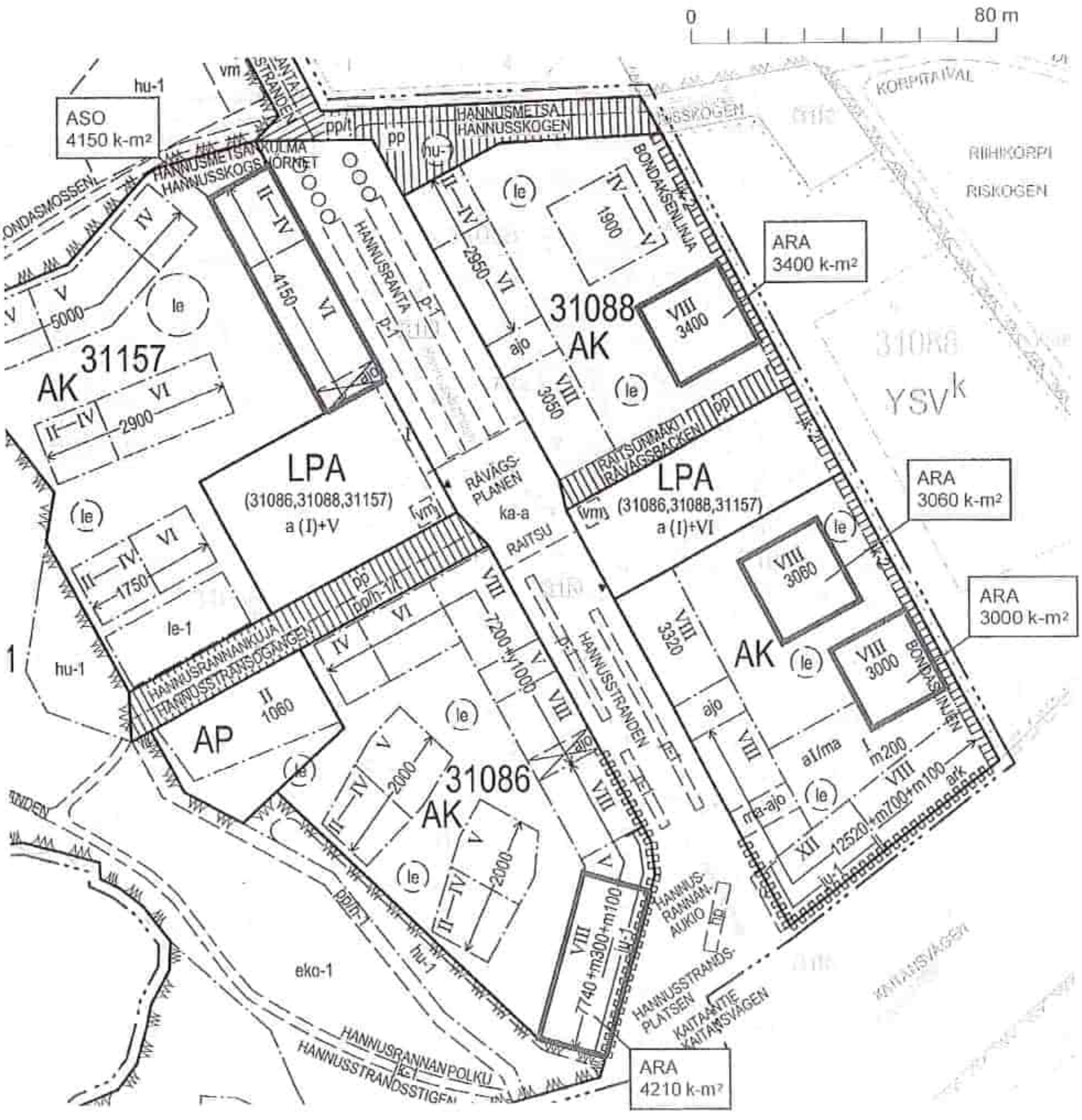


LIITEKARTTA 3

Hannusranta, alue 441416

Valtion tukema vuokra-asunto-tuotanto korttelit 31157, 31086, 31088

▭	ARA (rajaus ohjeellinen)
▭	ASO (rajaus ohjeellinen)



VALTAKIRJA

Valtuutan/-mme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) Hannu Hirvensalon, Ilkka Alvoitun ja Katariina Kallion, yksin tai yhdessä, hoitamaan puolestamme 21.9.2017 allekirjoitetun Esisopimus kiinteistöjen kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskeen Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- Hakemaan enintään 624 698 € määräisen kiinnityksen maankäyttösopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi, ja määräämään hakemuksessa pantinhaltijaksi Espoon kaupungin

sekä laatimaan, allekirjoittamaan ja täydentämään hakemuksia koskien:

- tontinmuodostusta (tonttijaon muutos, lohkominen)

Kiinteistö 49-31-86-14

Espoossa 6.4.2022

VALTAKIRJA

Valtuutamme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) puolesta Hannu Hirvensalon ja Ilkka Alvoitun kukin yksin hoitamaan 21.9.2017 allekirjoitetun Esisopimuksen kiinteistöjen kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä kiinteistölle 49-31-86-6, 49-31-86-11, 49-31-86-14, 49-31-86-13, 49-31-86-12 ja 49-31-86-3:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskee Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- allekirjoittamaan *Sopimuksen kiinteistöjen kauppaa koskevan esisopimuksen muuttamisesta ja lisäyksestä*

Päiväys ja paikka Helsinki, 4.4.2022

Allekirjoitus

Juha Klami, prokuristi

Allekirjoitus

Jouni Laukkarinen, prokuristi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

Pohjola Rakennus Oy Suomi, (y-tunnus: 2539942-5)
Televisiokatu 4
00240 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Pohjola Rakennus"

ESISOPIMUS

Pohjola Rakennus on solminut Maanomistajan kanssa esisopimuksen Sopimusalueesta. Pohjola Rakennus ja Maanomistaja ovat sopineet maankäyttösopimuksesta ja kohdan 3.mukaisen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maanomistaja on viime kädessä vastuussa tämän maankäyttösopimuksen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maankäyttösopimuksen tarkoittamaksi Maanomistajaksi vaihtuu tämän sopimuksen kohdan 6. mukaisesti Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho edellä mainitun esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan toteutuessa.

Myös Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho sitoutuvat kohdan 1. luovutukseen, joka koskee Sopimusalueen yleisten alueiden luovutusta.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että Sopimusosapuolet ovat sopineet yhdessä kohdan 1. yleisten alueiden luovutuksesta ja hinnasta.

ASEMAKAAVA-ALUE

Hannusranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441416, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava"

SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää liitteeseen 1 merkityin tavoin Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-31-88-1

Sopimusalueen kaavamerkinnät Asemakaavassa:
- Asuinkerrostalojen kortelialue (AK)
- katu

Asemakaavalla rakennusoikeutta osoitetaan käyttötarkoitusmerkinnälle AK yhteensä 8 995 k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AOR-2). Alueen rakennusoikeus on 536 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen muutettuna kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 25.8.2021.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

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

SOPIMUSEHDOT

1. SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho, tai mikäli aiottu esisopimus ei toteudu niin Maanomistaja, luovuttaa Kaupungille noin 240 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-31-88-1, joka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu kaduksi (240 m2 x 48 €/m2).

Luovuttaja poistaa kustannuksellaan määräalalle ulottuvan rakennuksen.

Luovutettava määräala on rajattu liitekartalle 2.

1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutettavan alueen arvo on 11 520 euroa ja se on huomioitu kohdan 3 mukaista sopimuskorvausta määritettäessä, eikä Kaupunki näin ollen suorita Maanomistajalle tämän luovuttamien alueiden osalta rahallista korvausta.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä, vuokraoikeuksista ja panttioikeuksista vapaana.

1.4 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Luovuttaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta määräalan pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Luovuttajan tiedossa ei ole, 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.

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

1.6 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen luovutuskirjan kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

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

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 rakentamista palvelevan yhdyskunta-rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **2 240 000 euroa**, jäljempänä sopimuskorvaus, sekä luovuttamalla kaupungille määräalan sopimuskohdan 1 mukaisesti.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (aluenumero 441416) on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

4. VAKUUDET

Maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi 2 700 000 euron suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa vakuus.

Vakuutena Espoon kaupungille luovutetaan pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

ARA-toteutuksen vakuudeksi luovutetaan lisäksi vakuus 731 000 euroa, joka on suuruudeltaan 305 €/ARA-k-m². Vakuuden suuruus on määritetty rakennusoikeuden markkinahinnan ja ARA-hinnan erotuksesta, jonka Kaupunki on oikeutettu perimään kokonaisuudessaan sopimussakkona Maanomistajalta, jos ARA-velvoite laiminlyödään. ARA-vakuuksia luovutetaan takaisin hankekohtaisesti toteutuksen edetessä, kun maa-alue on luovutettu myymällä tai vuokraamalla kaupungin hyväksymälle ARA-toimijalle ja korkotukipäätös hankkeelle on saatu.

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajalle, mikäli sopimus raukeaa.

5. VALTION TUKEMA ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat yhdessä Asemakaava-alueen muiden maanomistajien kanssa sopineet Asemakaava-alueella sijaitsevien alueiden toteuttamisesta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Alueet on merkitty ohjeellisesti liitekartalle 3. Alueiden sijainti, tontin koko ja muoto voivat vaihdella.

Maanomistaja ja Pohjola Rakennus sitoutuvat yhdessä muiden Asemakaava-alueen maanomistajien kanssa siihen, että Asemakaava-alueen rakennusoikeudesta noin 7 150 k-m² toteutetaan valtion tukemana asumisoikeustuotantona ja noin 10 610 k-m² toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymille tahoille.

Mahdollisissa tonttien tai tontinosien luovutuksissa hintana käytetään valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa tonttien enimmäishintaa.

6. 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.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa Pois lukien tässä sopimuksessa kuvatun Esisopimuksen mukainen luovutus Pohjola Rakennukselle tai perustamalleen yhtiölle, tai Kaupunkiympäristön toimialajohtajan hyväksymälle tonttirahastolle.

7. ILMOITUSVELVOLLISUUS

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 6. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

8. SOPIMUSSAKKO

Kaupunki voi periä kohdan 7. ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä viidenkymmenentuhannen (50 000) euron suuruisen sopimussakon.

Kaupunki voi periä kohdan 1. luovutussitoumuksen laiminlyönnistä viidenkymmenentuhannen (50 000) euron suuruisen sopimussakon.

9. 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.

Sopimuksen rauetessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun kohdan 1. mukainen luovutuskirja on allekirjoitettu ja Maanomistaja tai Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti. Kaupunki palauttaa vakuuden, kun sopimuskorvaus on maksettu.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

liite 1: kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
liite 2: kartta luovutettavasta alueesta
liite 3: kartta Valtion tukemasta asuntotuotannosta

Tätä sopimusta on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kaikille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS

Espoossa 10. 5 2022

ALLEKIRJOITUKSET

Asunto-Osakeyhtiö Espoon Rajatie 1 ja **Pohjola Rakennus Oy Suomi** puolesta valtakirjalla

Hannu Hirvensalo

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että **Hannu Hirvensalo** valtakirjalla **Pohjola Rakennus Oy Suomi** ja **Asunto-Osakeyhtiö Espoon Rajatie 1** 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

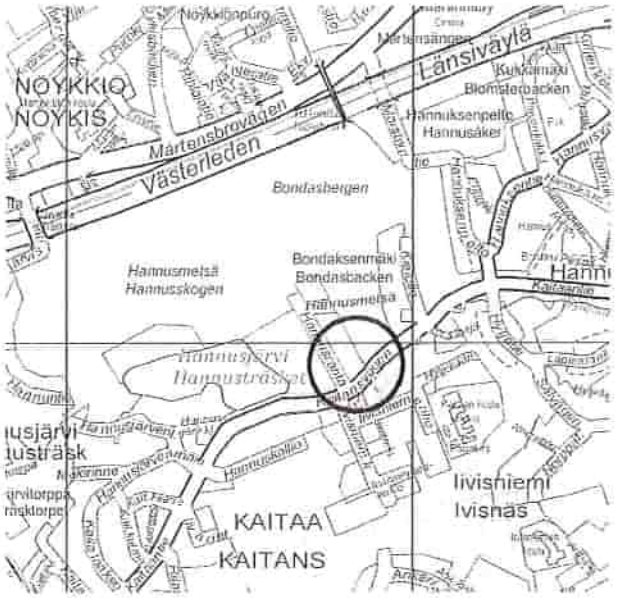
Julkinen kaupanvahvistaja

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön, kiinteistölakimiehen ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa 9.5.2022

Olli Isotalo
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

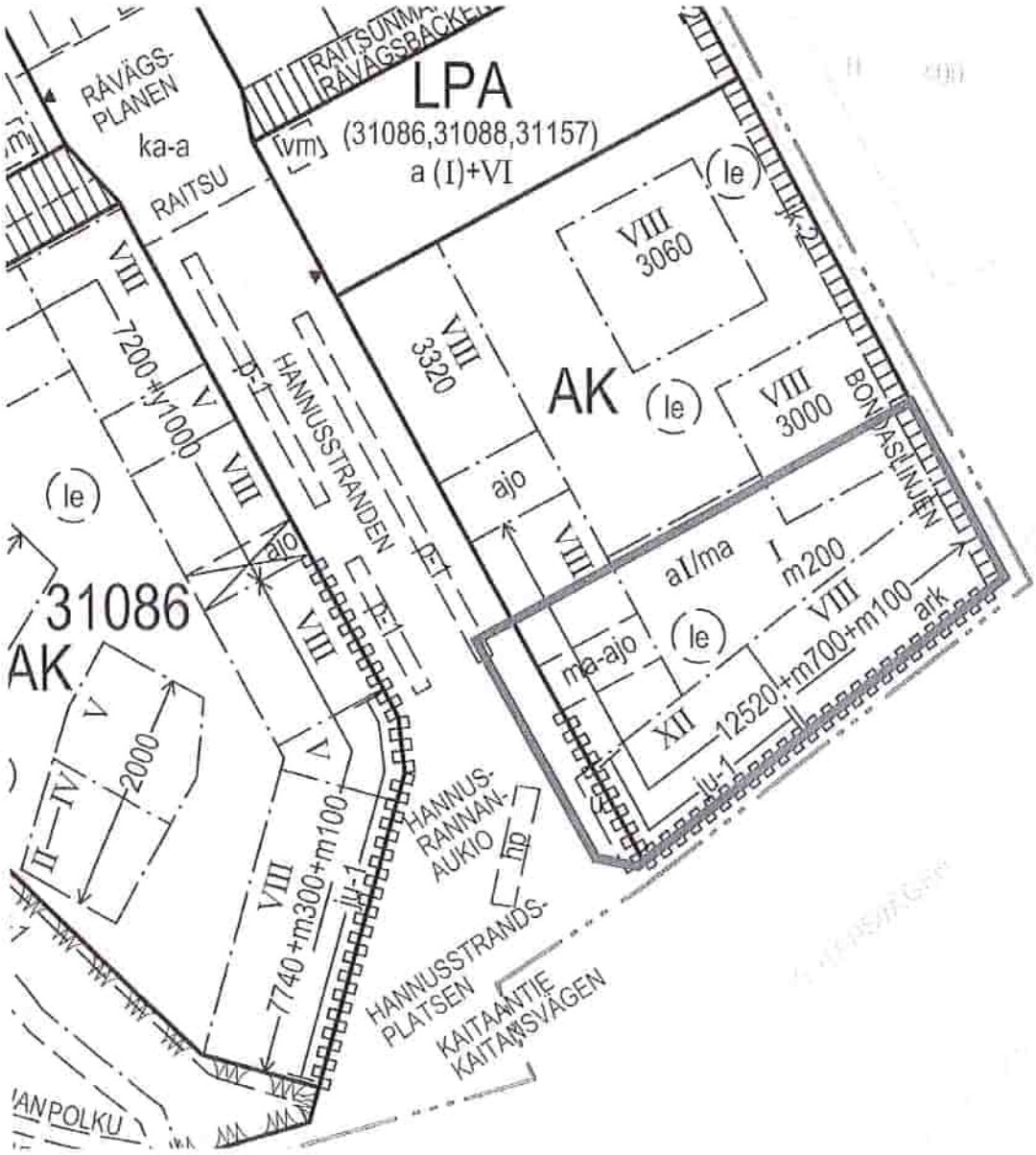


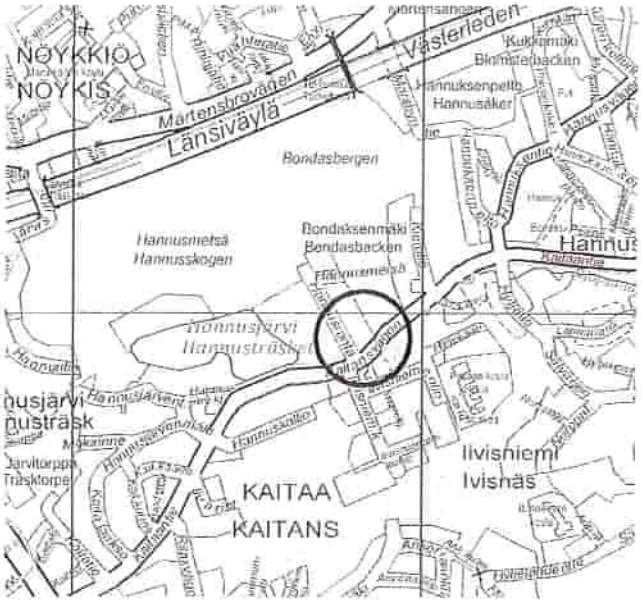
LIITEKARTTA 1
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA . .2022
Hannusranta, alue 441416
2022-11

Espoon kaupunki /
Asunto-Osakeyhtiö Espoon Rajatie 1

sopimusalue

0 50 m



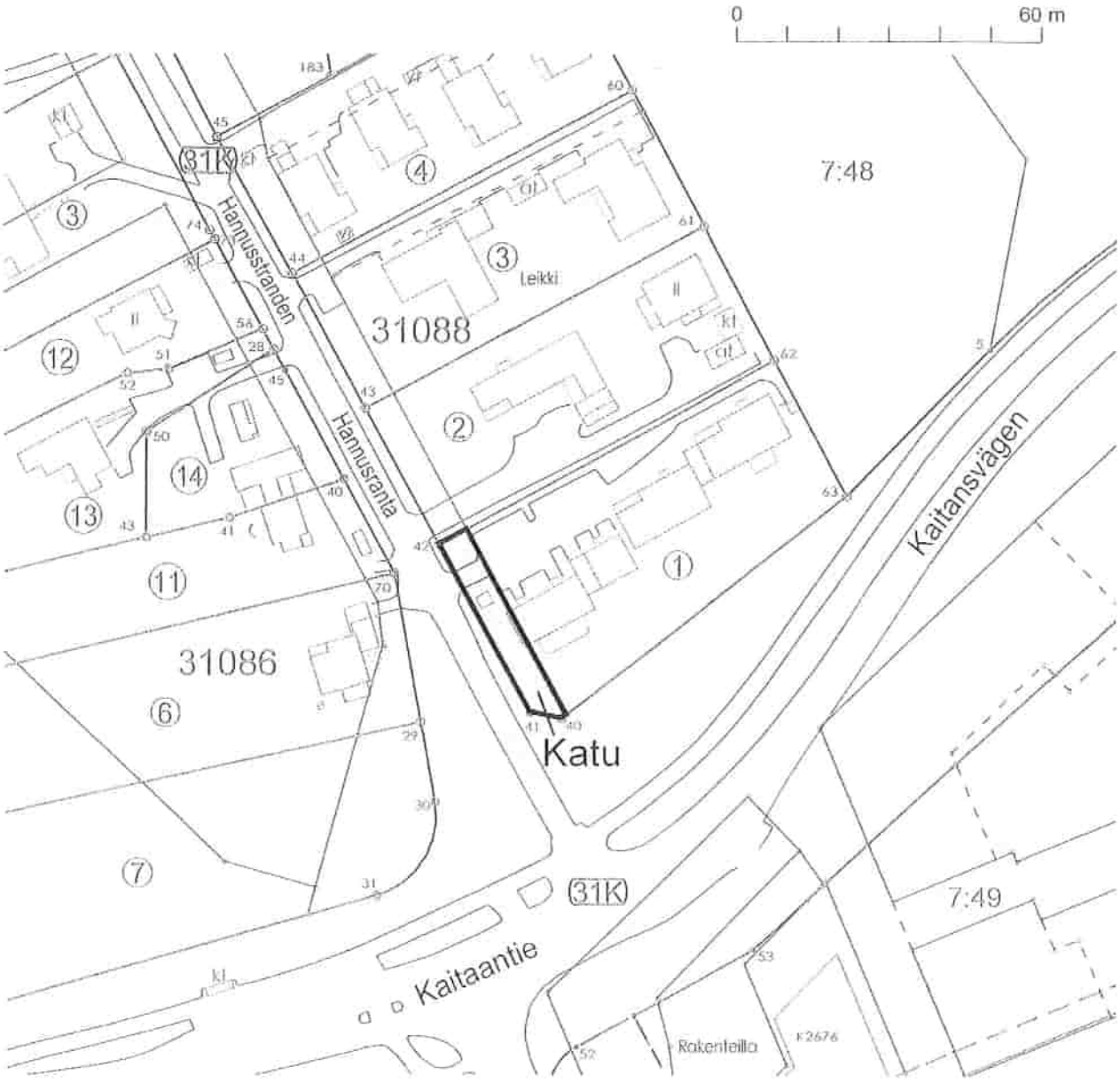


LIITEKARTTA 2

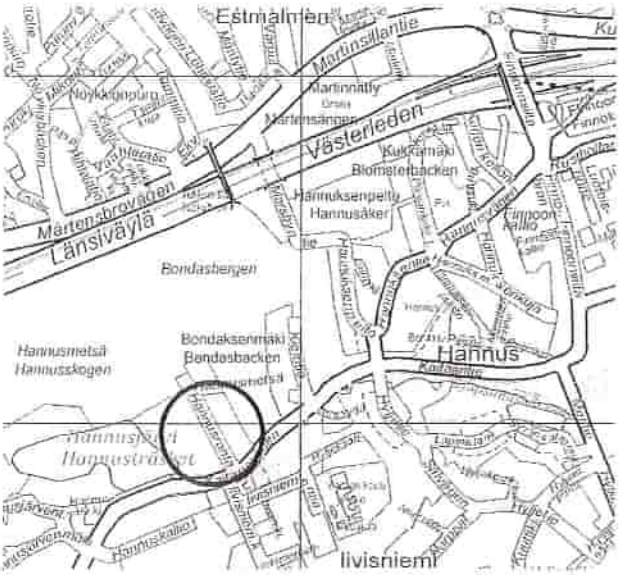
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA
Hannusranta, alue 441416
2022-11

Espoon kaupunki /
Asunto-Osakeyhtiö Espoon Rajatie 1

kaupungille luovutettavat alueet (Katu)



HH
TA
M



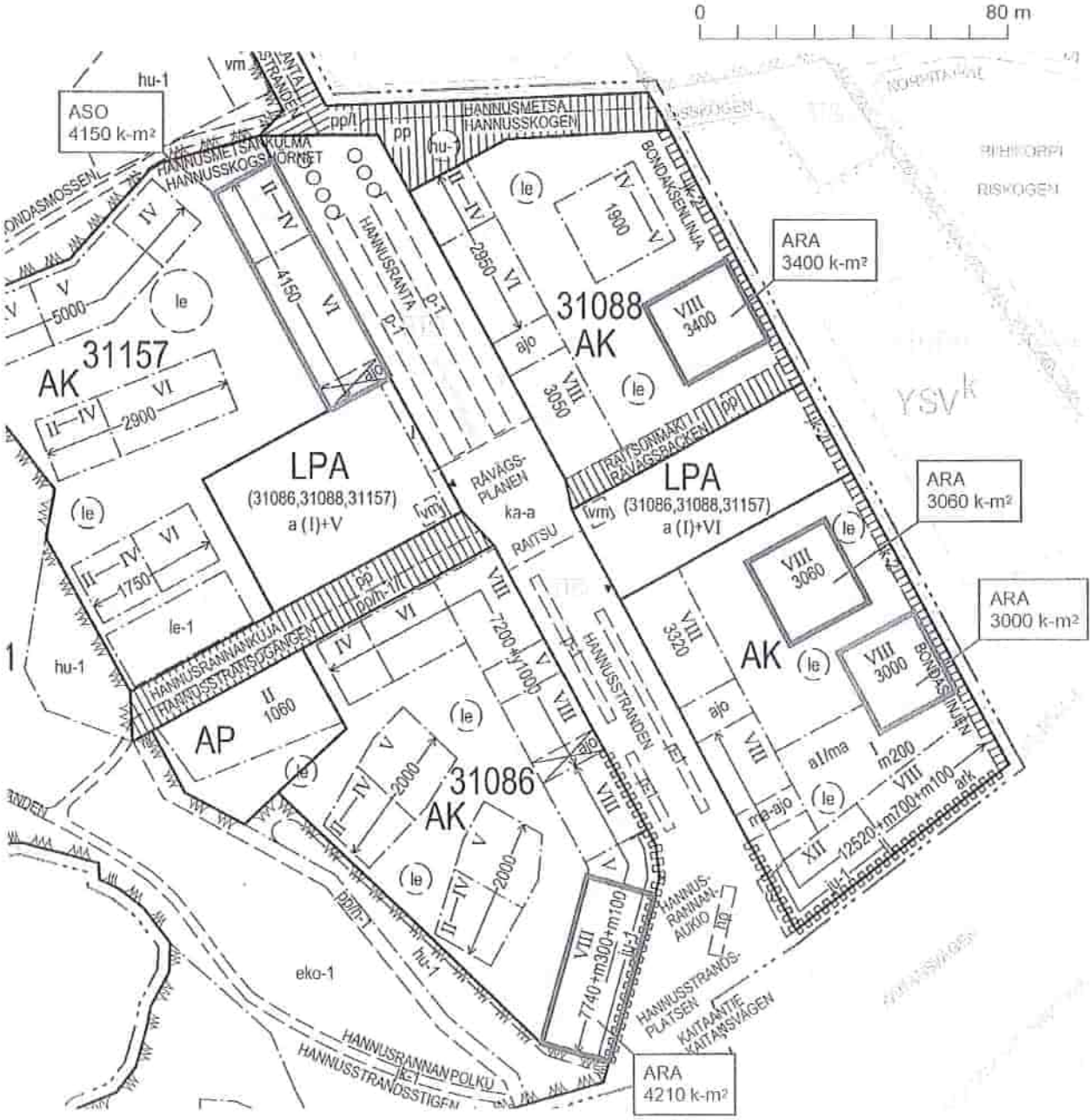
LIITEKARTTA 3

Hannusranta, alue 441416

Valtion tukema vuokra-asunto-tuotanto korttelit 31157, 31086, 31088

ARA (rajaus ohjeellinen)

ASO (rajaus ohjeellinen)



VALTAKIRJA

Valtuutamme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) puolesta Hannu Hirvensalon ja Ilkka Alvoitun kukin yksin hoitamaan 10.10.2017 allekirjoitetun Esisopimuksen asunto-osakkeiden kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä kiinteistöille 49-31-88-4, 49-31-88-3, 49-31-88-2 ja 49-31-88-1:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskee Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- allekirjoittamaan *Sopimuksen asunto-osakkeiden kauppaa koskevan esisopimuksen muuttamisesta ja lisäyksestä*

Päiväys ja paikka Helsinki, 4.4.2022

Allekirjoitus

Juha Klami, prokuristi

Allekirjoitus

Jouni Laukkarinen, prokuristi

VALTAKIRJA

Valtuutan/-mme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) Hannu Hirvensalon, Ilkka Alvoitun ja Katariina Kallion kukin yksin hoitamaan puolestamme 10.10.2017 allekirjoitetun Esisopimus asunto-osakkeiden kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskee Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- Hakemaan enintään 3 431 000 € määräisen kiinnityksen maankäyttösopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi, ja määräämään hakemuksessa pantinhaltijaksi Espoon kaupungin.

Asunto-Osakeyhtiö Espoon Rajatie 1 (Y-tunnus 0625221-7)

Kiinteistötunnus: 49-31-88-1

Espoossa 27. 4 .2022

Liite: Yhtiökokouksen päätös valtuuttamisesta

17.03.2022

YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS 2022

Aika:	Torstai 31.03.2022 klo 18.00
Paikka:	Hannusranta 1 B, 02260 Espoo / Teams
Esillä:	Pohjola rakennuksen valtuuttaminen kaavaprosessissa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

Pohjola Rakennus Oy Suomi, (y-tunnus: 2539942-5)
Televisiokatu 4
00240 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Pohjola Rakennus"

ESISOPIMUS

Pohjola Rakennus on solminut Maanomistajan kanssa esisopimuksen Sopimusalueesta. Pohjola Rakennus ja Maanomistaja ovat sopineet maankäyttösopimuksesta ja kohdan 3.mukaisen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maanomistaja on viime kädessä vastuussa tämän maankäyttösopimuksen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maankäyttösopimuksen tarkoittamaksi Maanomistajaksi vaihtuu tämän sopimuksen kohdan 6. mukaisesti Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho edellä mainitun esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan toteutuessa.

Myös Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho sitoutuvat kohdan 1. luovutukseen, joka koskee Sopimusalueen yleisten alueiden luovutusta.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että Sopimusosapuolet ovat sopineet yhdessä kohdan 1. yleisten alueiden luovutuksesta ja hinnasta.

ASEMAKAAVA-ALUE

Hannusranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441416, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava"

SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää liitteeseen 1 merkityin tavoin Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-31-88-2.

Sopimusalueen kaavamerkinnät Asemakaavassa:
- Asuinkerrostalojen kortelialue (AK)
- katu

Asemakaavalla rakennusoikeutta osoitetaan käyttötarkoitusmerkinnälle AK yhteensä 7 535 k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AOR-2). Alueen rakennusoikeus on 448 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen muutettuna kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 19.1.2022.

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 aiheutuviin kustannuksiin sekä alueluovutuksesta kaavan toteuttamista varten.

SOPIMUSEHDOT

1. SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho, tai mikäli aiottu esisopimus ei toteudu niin Maanomistaja, luovuttaa Kaupungille noin 186 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-31-88-2, joka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu kaduksi (186 m2 x 48 €/m2)..

Määräala on rakentamaton.

Luovutettava määräala on rajattu liitekartalle 2.

1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutettavan alueen arvo on 8 900 euroa ja se on huomioitu kohdan 3 mukaista sopimuskorvausta määritettäessä, eikä Kaupunki näin ollen suorita Maanomistajalle tämän luovuttamien alueiden osalta rahallista korvausta.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä, vuokraoikeuksista ja panttioikeuksista vapaana.

1.4 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Luovuttaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta määräalan pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Luovuttajan tiedossa ei ole, 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.

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

1.6 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen luovutuskirjan kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

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

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 rakentamista palvelevan yhdyskunta-rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **2 760 000 euroa**, jäljempänä sopimuskorvaus, sekä luovuttamalla kaupungille määräalan sopimuskohdan 1 mukaisesti.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (aluenumero 441416) on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

4. VAKUUDET

Maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi 3 328 000 euron suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa vakuus.

Vakuutena Espoon kaupungille luovutetaan pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

ARA-toteutuksen vakuudeksi luovutetaan lisäksi vakuus 615 000 euroa, joka on suuruudeltaan 305 €/ARA-k-m². Vakuuden suuruus on määritetty rakennusoikeuden markkinahinnan ja ARA-hinnan erotuksesta, jonka Kaupunki on oikeutettu perimään kokonaisuudessaan sopimussakkona Maanomistajalta, jos ARA-velvoite laiminlyödään. ARA-vakuuksia luovutetaan takaisin hankekohtaisesti toteutuksen edetessä, kun maa-alue on luovutettu myymällä tai vuokraamalla kaupungin hyväksymälle ARA-toimijalle ja korkotukipäätös hankkeelle on saatu.

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajalle, mikäli sopimus raukeaa.

5. VALTION TUKEMA ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat yhdessä Asemakaava-alueen muiden maanomistajien kanssa sopineet Asemakaava-alueella sijaitsevien alueiden toteuttamisesta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Alueet on merkitty ohjeellisesti liitekartalle 3. Alueiden sijainti, tontin koko ja muoto voivat vaihdella.

Maanomistaja ja Pohjola Rakennus sitoutuvat yhdessä muiden Asemakaava-alueen maanomistajien kanssa siihen, että Asemakaava-alueen rakennusoikeudesta noin 7 150 k-m² toteutetaan valtion tukemana asumisoikeustuotantona ja noin 10 610 k-m² toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymille tahoille.

Mahdollisissa tonttien tai tontinosien luovutuksissa hintana käytetään valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa tonttien enimmäishintaa.

6. 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.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa. Pois lukien tässä sopimuksessa kuvatun Esisopimuksen mukainen luovutus Pohjola Rakennukselle tai perustamalleen yhtiölle, tai Kaupunkiympäristön toimialajohtajan hyväksymälle tonttirahastolle.

7. ILMOITUSVELVOLLISUUS

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 6. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

8. SOPIMUSSAKKO

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

Kaupunki voi periä kohdan 1. luovutussitoumuksen laiminlyönnistä viidenkymmenentuhannen (50 000) euron suuruisen sopimussakon.

9. 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.

Sopimuksen rauetessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun kohdan 1. mukainen luovutuskirja on allekirjoitettu ja Maanomistaja tai Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti. Kaupunki palauttaa vakuuden, kun sopimuskorvaus on maksettu.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

liite 1: kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
liite 2: kartta luovutettavasta alueesta
liite 3: kartta Valtion tukemasta asuntotuotannosta

Tätä sopimusta on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kaikille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS

Espoossa 10 . 5 2022

ALLEKIRJOITUKSET

Asunto Oy Espoon Hannusranta 3 ja **Pohjola Rakennus Oy Suomi** puolesta valtakirjalla

Hannu Hirvensalo

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että **Hannu Hirvensalo** valtakirjalla **Pohjola Rakennus Oy Suomi** ja **Asunto Oy Espoon Hannusranta 3** 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

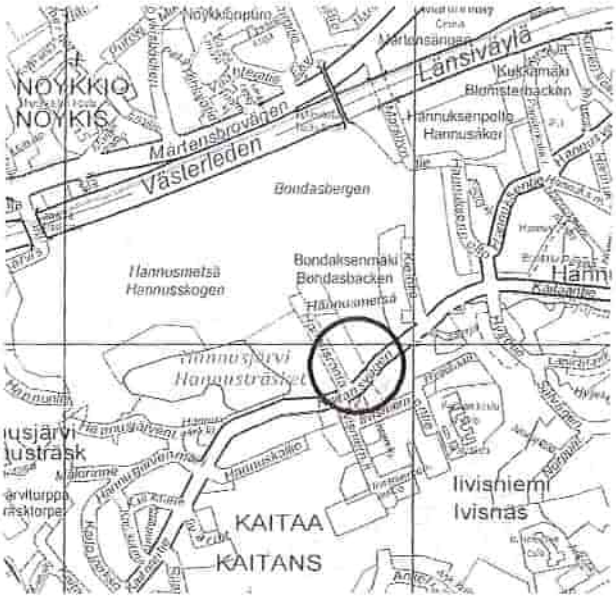
Julkinen kaupanvahvistaja

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön, kiinteistölakimiehen ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa 9.5.2022

Olli Isotalo
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

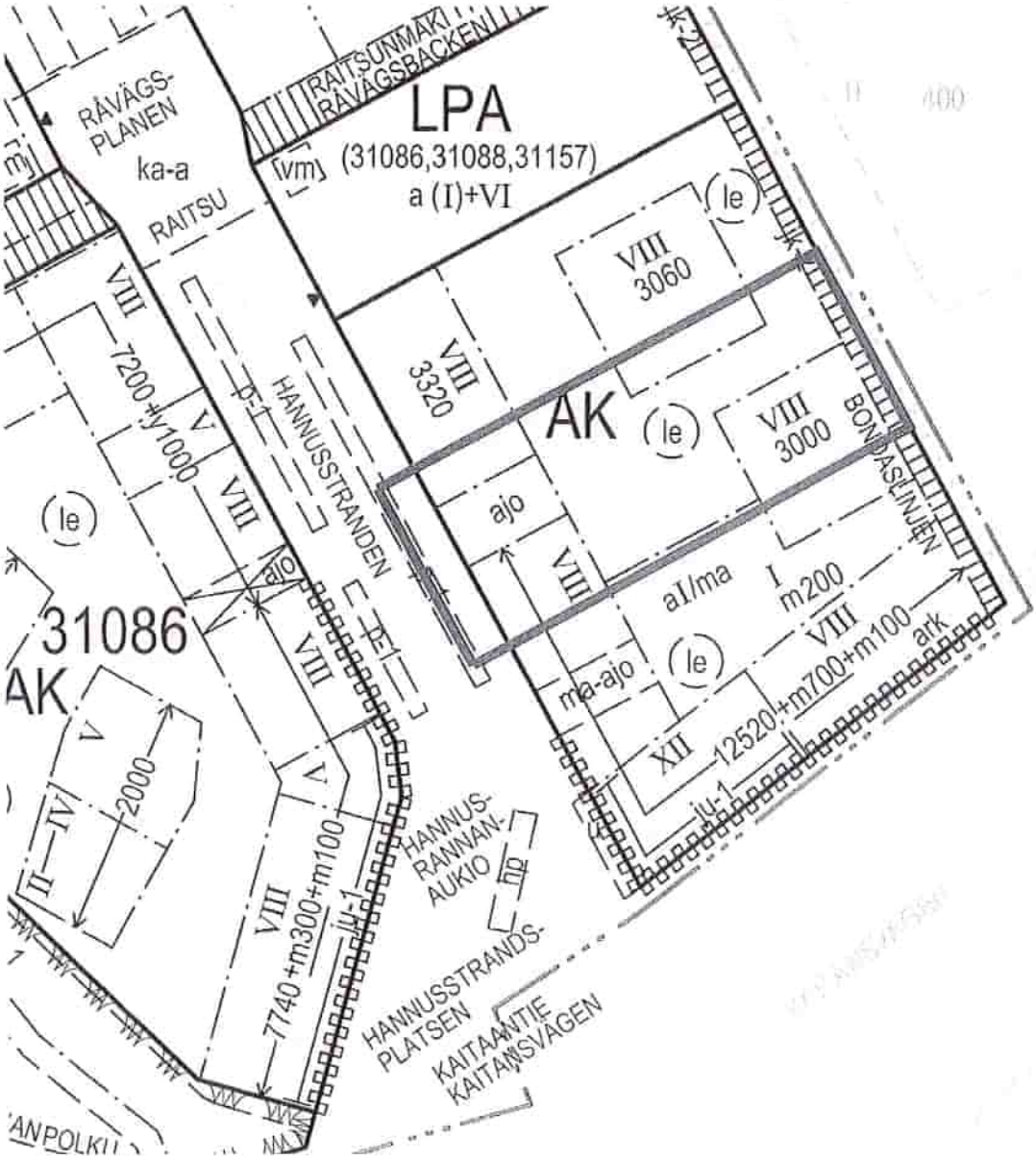


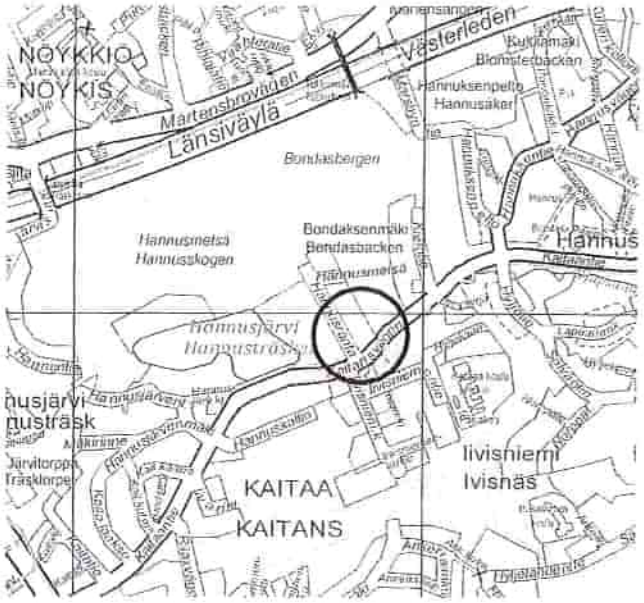
LIITEKARTTA 1
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA . .2022
Hannusranta, alue 441416
2022-12

Espoon kaupunki /
Asunto Oy Espoon Hannusranta 3

sopimusalue

0 50 m



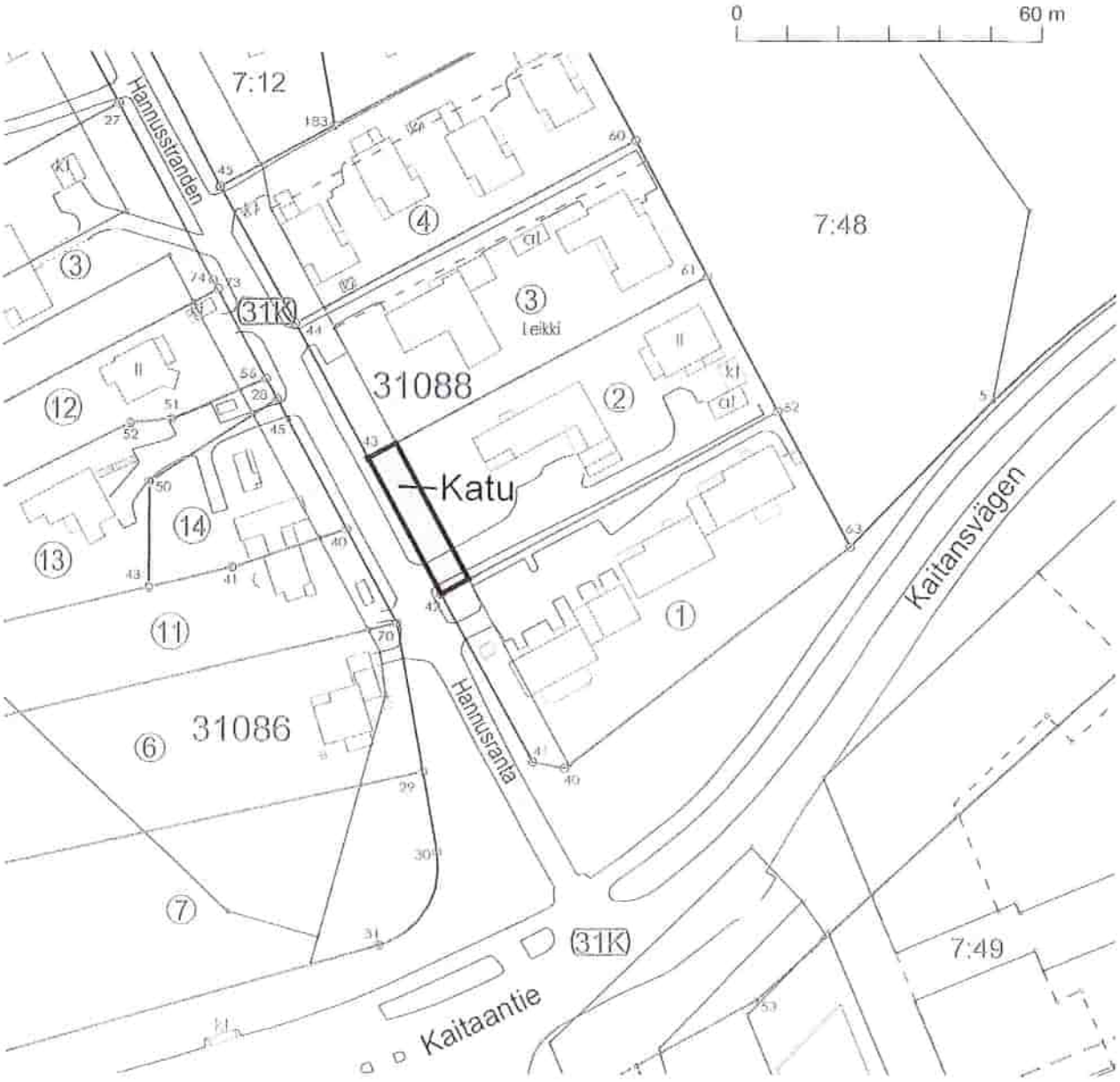


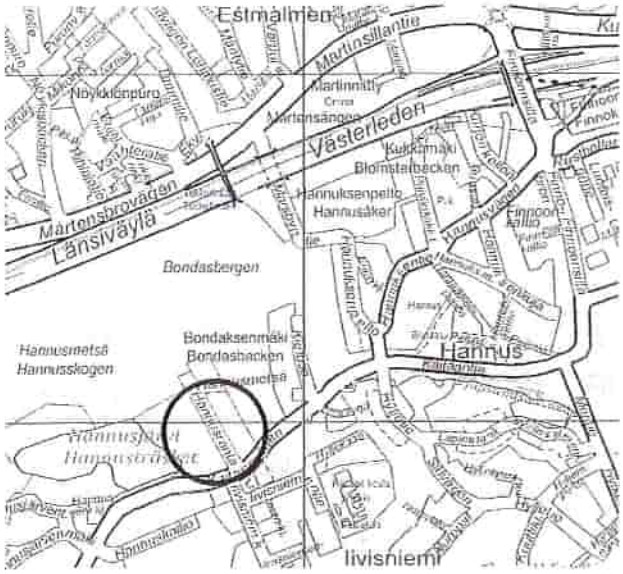
LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA
Hannusranta, alue 441416
2022-12

Espoon kaupunki /
Asunto Oy Espoon Hannusranta 3

kaupungille luovutettavat alueet (Katu)





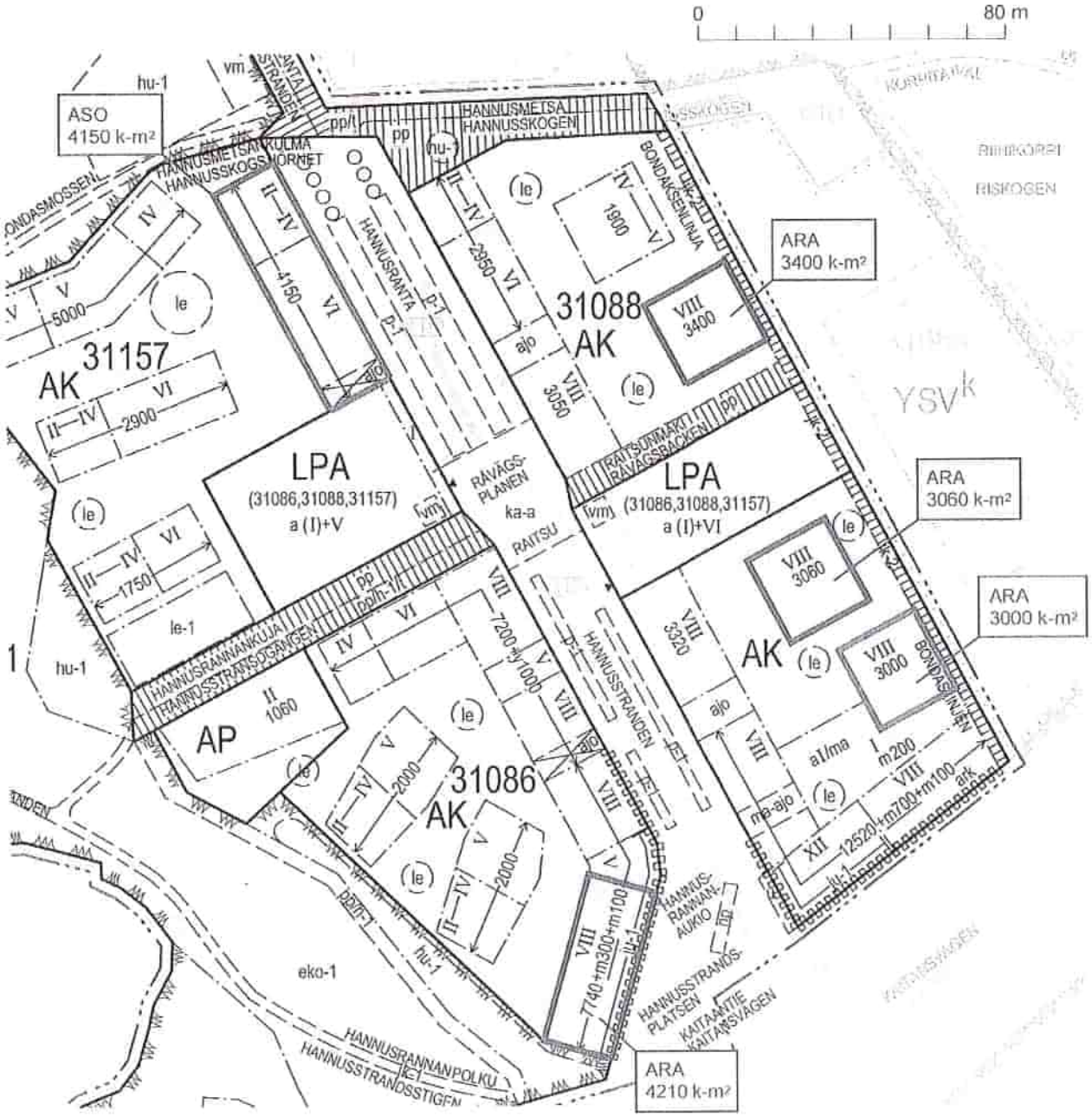
LIITEKARTTA 3

Hannusranta, alue 441416

Valtion tukema vuokra-asunto-tuotanto korttelit 31157, 31086, 31088

ARA (rajaus ohjeellinen)

ASO (rajaus ohjeellinen)



VALTAKIRJA

Valtuutamme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) puolesta Hannu Hirvensalon ja Ilkka Alvoitun kukin yksin hoitamaan 10.10.2017 allekirjoitetun Esisopimuksen asunto-osakkeiden kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä kiinteistöille 49-31-88-4, 49-31-88-3, 49-31-88-2 ja 49-31-88-1:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskee Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- allekirjoittamaan *Sopimuksen asunto-osakkeiden kauppaa koskevan esisopimuksen muuttamisesta ja lisäyksestä*

Päiväys ja paikka Helsinki, 4.4.2022

Allekirjoitus

Juha Klami, prokuristi

Allekirjoitus

Jouni Laukkarinen, prokuristi

VALTAKIRJA

Valtuutan Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) Hannu Hirvensalon, Ilkka Alvoitun ja Katariina Kallion kukin yksin hoitamaan puolestamme 10.10.2017 allekirjoitetun Esisopimus asunto-osakkeiden kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskee Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- Hakemaan enintään 3 943 871 € määräisen kiinnityksen maankäyttösopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi, ja määräämään hakemuksessa pantinhaltijaksi Espoon kaupungin.

Asunto Oy Espoon Hannusranta 3 (Y-tunnus 2028496-0)

Kiinteistötunnus: 49-31-88-2

Espoossa 04.04.2022

Liite: Yhtiökokouksen päätös valtuuttamisesta

OTE ASUNTO OY ESPOON HANNUSRANTA 3 VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Aika	23.03.2022 klo 18:30-19:30
Paikka	Hannusranta 3 ja TEAMS-yhteys

Läsnäolijat ja äänimäärät

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

Pohjola Rakennus Oy Suomi, (y-tunnus: 2539942-5)
Televisiokatu 4
00240 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Pohjola Rakennus"

ESISOPIMUS

Pohjola Rakennus on solminut Maanomistajan kanssa esisopimuksen Sopimusalueesta. Pohjola Rakennus ja Maanomistaja ovat sopineet maankäyttösopimuksesta ja kohdan 3.mukaisen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maanomistaja on viime kädessä vastuussa tämän maankäyttösopimuksen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maankäyttösopimuksen tarkoittamaksi Maanomistajaksi vaihtuu tämän sopimuksen kohdan 6. mukaisesti Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho edellä mainitun esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan toteutuessa.

Myös Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho sitoutuvat kohdan 1. luovutukseen, joka koskee Sopimusalueen yleisten alueiden luovutusta.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että Sopimusosapuolet ovat sopineet yhdessä kohdan 1. yleisten alueiden luovutuksesta ja hinnasta.

ASEMAKAAVA-ALUE

Hannusranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441416, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava"

SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää liitteeseen 1 merkityin tavoin Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-31-88-3.

Sopimusalueen kaavamerkinnät Asemakaavassa:
- Asuinkerrostalojen kortelialue (AK)
- Autopaikkojen korttelialue (LPA)
- katu

Asemakaavalla rakennusoikeutta osoitetaan käyttötarkoitusmerkinnälle AK yhteensä 6 393 k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AOR-2). Alueen rakennusoikeus on 448 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen muutettuna kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 19.1.2022.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

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

SOPIMUSEHDOT

1. SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho, tai mikäli aiottu esisopimus ei toteudu niin Maanomistaja, luovuttaa Kaupungille noin 187 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-31-88-3, joka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu kaduksi (187 m2 x 48 €/m2)..

Määräala on rakentamaton.

Luovutettava määräala on rajattu liitekartalle 2.

1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutettavan alueen arvo on 9 000 euroa ja se on huomioitu kohdan 3 mukaista sopimuskorvausta määritettäessä, eikä Kaupunki näin ollen suorita Maanomistajalle tämän luovuttamien alueiden osalta rahallista korvausta.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä, vuokraoikeuksista ja panttioikeuksista vapaana.

1.4 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Luovuttaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta määräalan pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Luovuttajan tiedossa ei ole, 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.

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

1.6 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen luovutuskirjan kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

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

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 rakentamista palvelevan yhdyskunta-rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille **1 672 900euroa**, jäljempänä sopimuskorvaus, sekä luovuttamalla kaupungille määräalan sopimuskohdan 1 mukaisesti.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään 12 kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (aluenumero 441416) on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

4. VAKUUDET

Maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi 2 010 000 euron suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa vakuus.

Vakuutena Espoon kaupungille luovutetaan pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

ARA-toteutuksen vakuudeksi luovutetaan lisäksi vakuus 522 000 euroa, joka on suuruudeltaan 305 €/ARA-k-m². Vakuuden suuruus on määritetty rakennusoikeuden markkinahinnan ja ARA-hinnan erotuksesta, jonka Kaupunki on oikeutettu perimään kokonaisuudessaan sopimussakkona Maanomistajalta, jos ARA-velvoite laiminlyödään. ARA-vakuuksia luovutetaan takaisin hankekohtaisesti toteutuksen edetessä, kun maa-alue on luovutettu myymällä tai vuokraamalla kaupungin hyväksymälle ARA-toimijalle ja korkotukipäätös hankkeelle on saatu.

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajalle, mikäli sopimus raukeaa.

5. VALTION TUKEMA ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat yhdessä Asemakaava-alueen muiden maanomistajien kanssa sopineet Asemakaava-alueella sijaitsevien alueiden toteuttamisesta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Alueet on merkitty ohjeellisesti liitekartalle 3. Alueiden sijainti, tontin koko ja muoto voivat vaihdella.

Maanomistaja ja Pohjola Rakennus sitoutuvat yhdessä muiden Asemakaava-alueen maanomistajien kanssa siihen, että Asemakaava-alueen rakennusoikeudesta noin 7 150

k-m² toteutetaan valtion tukemana asumisoikeustuotantona ja noin 10 610 k-m² toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymille tahoille.

Mahdollisissa tonttien tai tontinosien luovutuksissa hintana käytetään valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa tonttien enimmäishintaa.

6. 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.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa. Pois lukien tässä sopimuksessa kuvatun Esisopimuksen mukainen luovutus Pohjola Rakennukselle tai perustamalleen yhtiölle, tai Kaupunkiympäristön toimialajohtajan hyväksymälle tonttirahastolle.

7. ILMOITUSVELVOLLISUUS

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 6. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

8. SOPIMUSSAKKO

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

Kaupunki voi periä kohdan 1. luovutussitoumuksen laiminlyönnistä viidenkymmenentuhannen (50 000) euron suuruisen sopimussakon.

9. 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.

Sopimuksen rauetessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun kohdan 1. mukainen luovutuskirja on allekirjoitettu ja Maanomistaja tai Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti. Kaupunki palauttaa vakuuden, kun sopimuskorvaus on maksettu.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

liite 1: kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
liite 2: kartta luovutettavasta alueesta
liite 3: kartta Valtion tukemasta asuntotuotannosta

Tätä sopimusta on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kaikille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS

Espoossa 10. 5.2022

ALLEKIRJOITUKSET

Asunto Oy Espoon Penninhyrrä ja **Pohjola Rakennus Oy Suomi** puolesta valtakirialla . .

Hannu Hirvensalo

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että **Hannu Hirvensalo** valtakirjalla **Pohjola Rakennus Oy Suomi** ja **Asunto Oy Espoon Penninhyrrä** 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

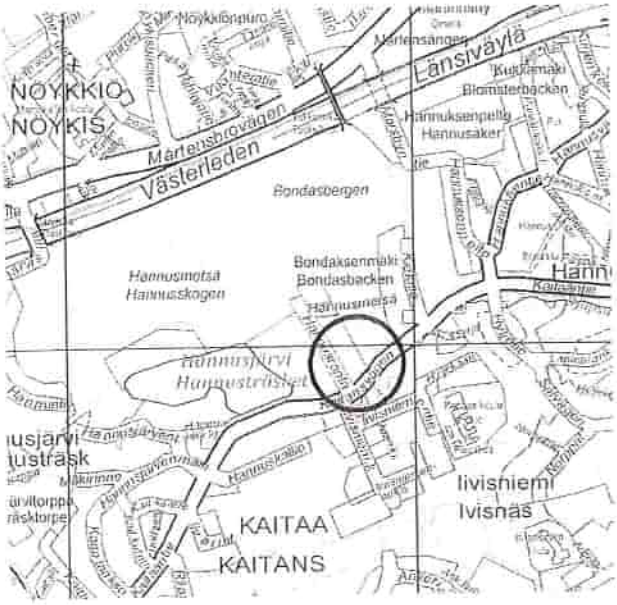
Julkinen kaupanvahvistaja

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön, kiinteistölakimiehen ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa 9.5.2022

Olli Isotalo
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

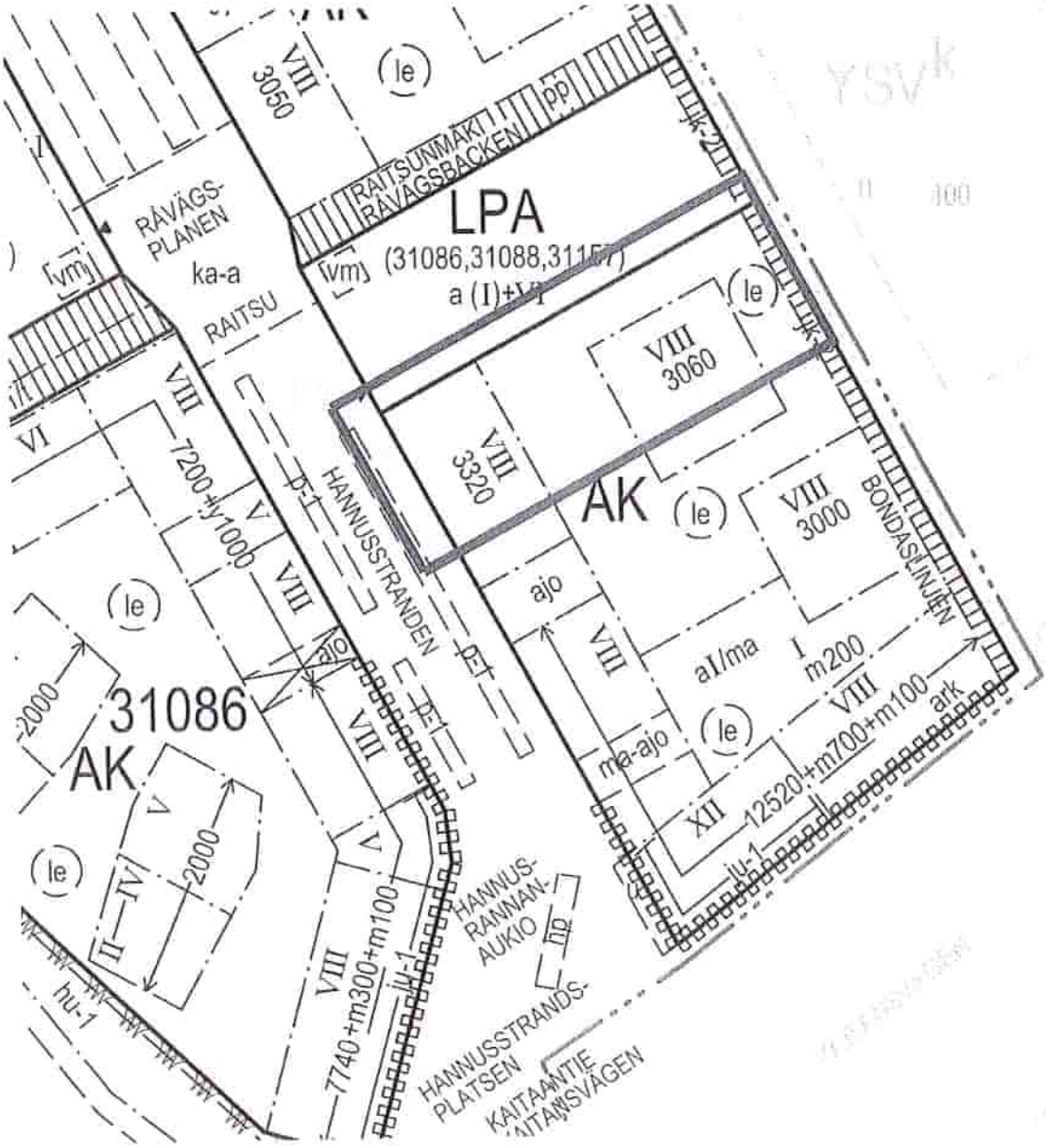


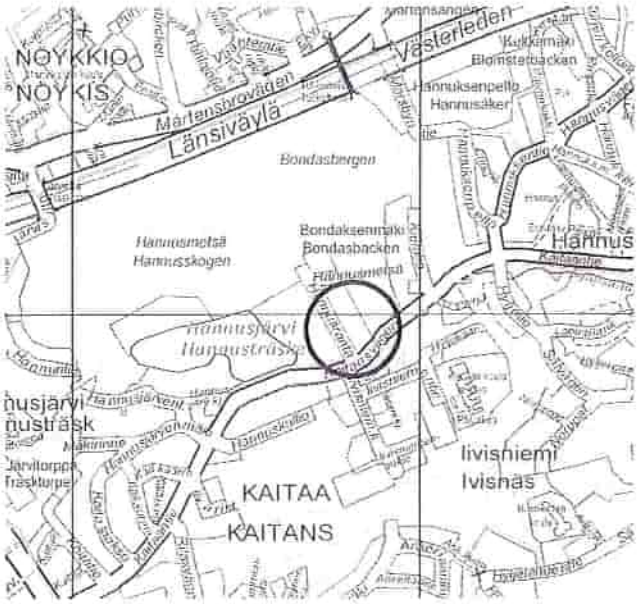
LIITEKARTTA 1
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA . .2022
Hannusranta, alue 441416
2022-13

Espoon kaupunki /
Asunto Oy Espoon Penninhyrrä

sopimusalue

0 50 m



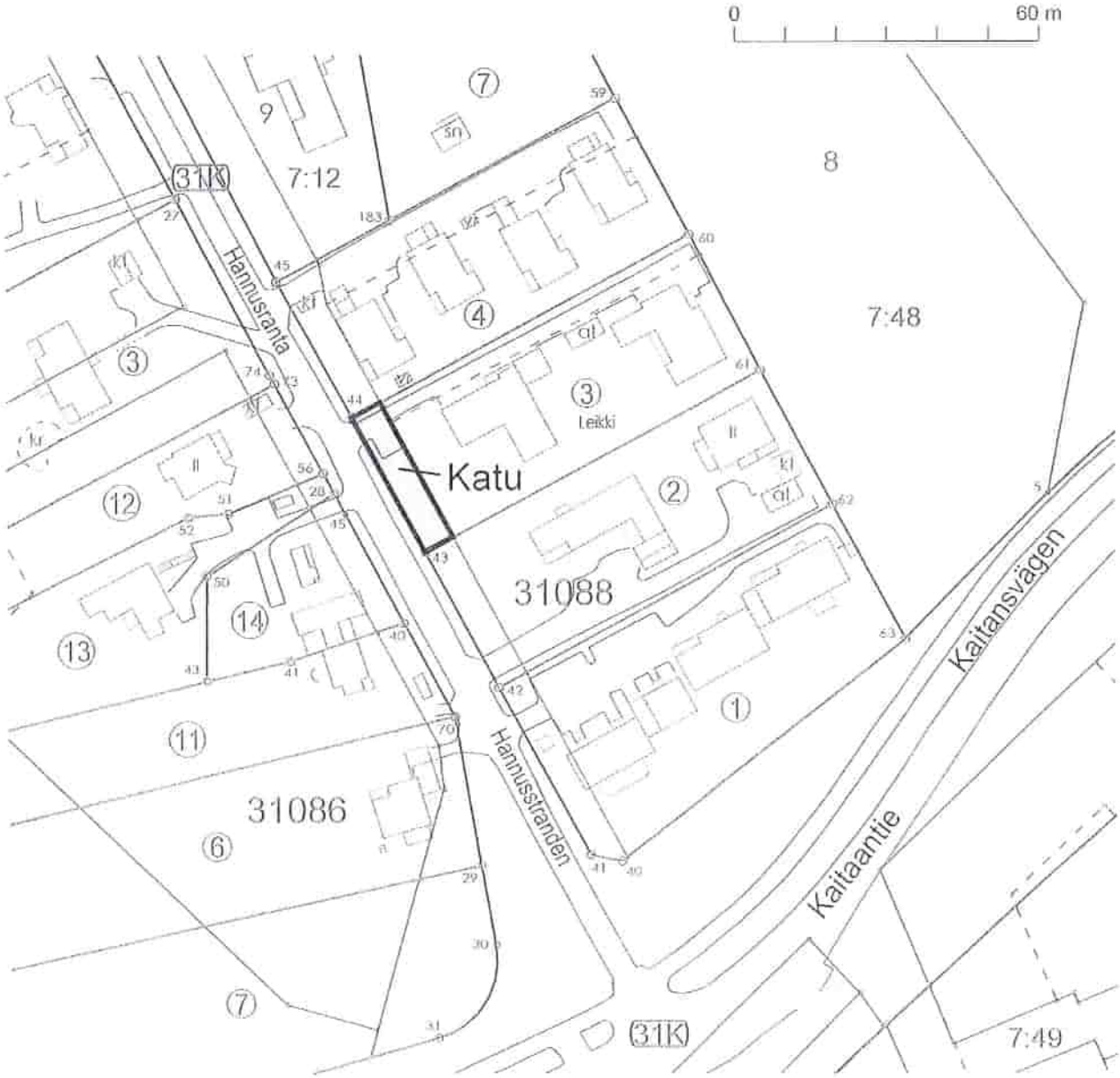


LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA
Hannusranta, alue 441416
2022-13

Espoon kaupunki /
Asunto Oy Espoon Penninhyrrä

kaupungille luovutettavat alueet (Katu)



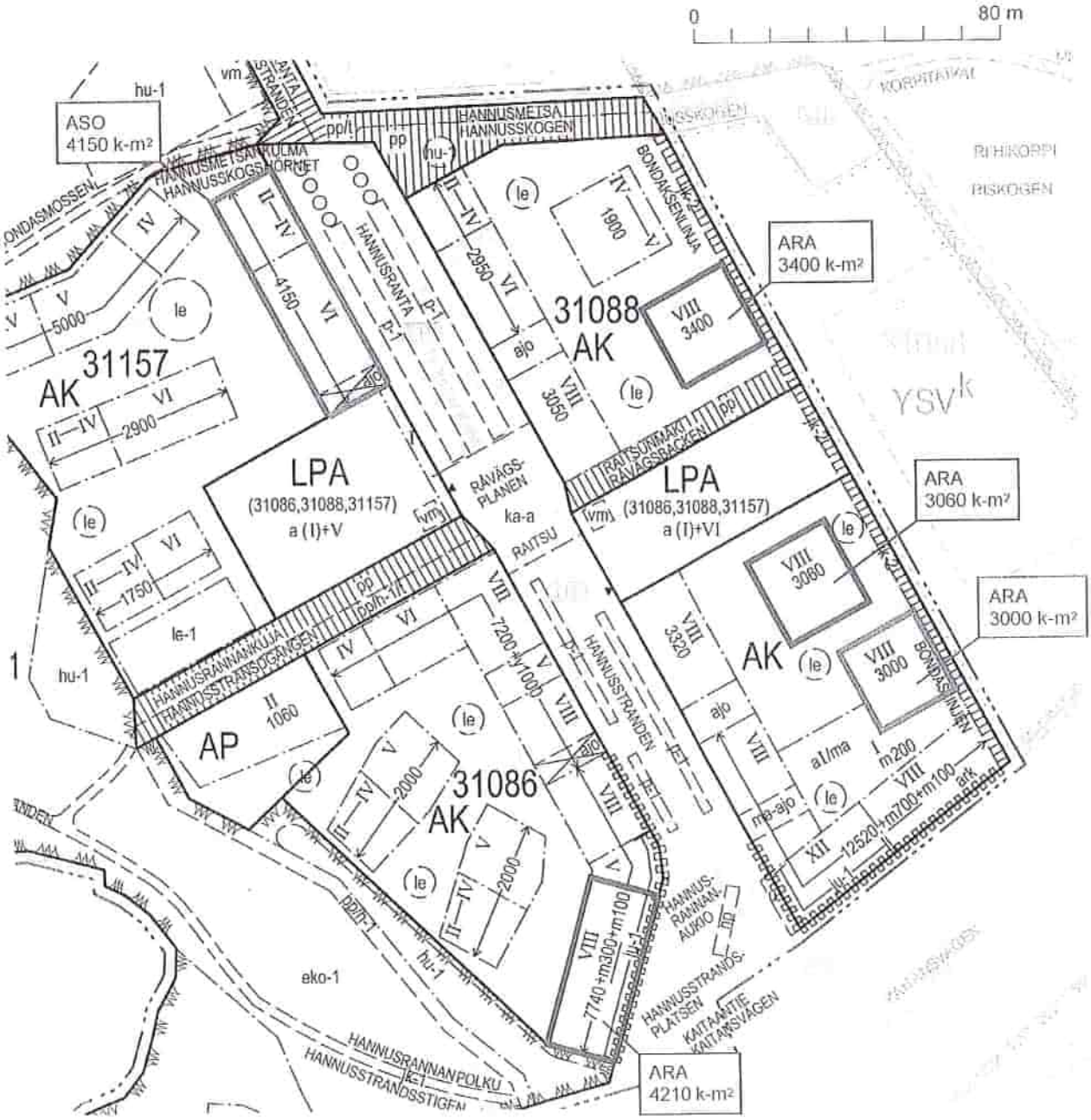
LIITEKARTTA 3

Hannusranta, alue 441416

Valtion tukema vuokra-asunto-tuotanto korttelit 31157, 31086, 31088

ARA (rajaus ohjeellinen)

ASO (rajaus ohjeellinen)



VALTAKIRJA

Valtuutan/-mme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) Hannu Hirvensalon, Ilkka Alvoitun ja Katariina Kallion kukin yksin hoitamaan puolestamme 10.10.2017 allekirjoitetun Esisopimus asunto-osakkeiden kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskee Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- Hakemaan enintään 2 532 575 € määräisen kiinnityksen maankäyttösopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi, ja määräämään hakemuksessa pantinhaltijaksi Espoon kaupungin.

Asunto Oy Espoon Pennihyrrä (Y-tunnus 0100910-3)

Kiinteistötunnus: 49-31-88-3

Espoossa 6.4.2022

Liite: Yhtiökokouksen päätös valtuuttamisesta

ASUNTO OY ESPOON PENNINHYRRÄ PÖYTÄKIRJA

YHTIÖKOKOUS

Aika	06.04.2022
Paikka	Espoo

VALTAKIRJA

Valtuutamme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) puolesta Hannu Hirvensalon ja Ilkka Alvoitun kukin yksin hoitamaan 10.10.2017 allekirjoitetun Esisopimuksen asunto-osakkeiden kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä kiinteistöille 49-31-88-4, 49-31-88-3, 49-31-88-2 ja 49-31-88-1:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskee Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- allekirjoittamaan *Sopimuksen asunto-osakkeiden kauppaa koskevan esisopimuksen muuttamisesta ja lisäyksestä*

Päiväys ja paikka Helsinki, 4.4.2022

Allekirjoitus

Juha Klami, prokuristi

Allekirjoitus

Jouni Laukkarinen, prokuristi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

Pohjola Rakennus Oy Suomi, (y-tunnus: 2539942-5)
Televisiokatu 4
00240 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Pohjola Rakennus"

ESISOPIMUS

Pohjola Rakennus on solminut Maanomistajan kanssa esisopimuksen Sopimusalueesta. Pohjola Rakennus ja Maanomistaja ovat sopineet maankäyttösopimuksesta ja kohdan 3.mukaisen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maanomistaja on viime kädessä vastuussa tämän maankäyttösopimuksen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maankäyttösopimuksen tarkoittamaksi Maanomistajaksi vaihtuu tämän sopimuksen kohdan 6. mukaisesti Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho edellä mainitun esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan toteutuessa. Maankäyttösopimus siirtyy tällöin Pohjola Rakennukselle, perustamalleen yhtiölle tai määräämälleen taholle.

Myös Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho sitoutuvat kohdan 1. luovutukseen, joka koskee Sopimusalueen yleisten alueiden luovutusta.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että Sopimusosapuolet ovat sopineet yhdessä kohdan 1. yleisten alueiden luovutuksesta ja hinnasta.

ASEMAKAAVA-ALUE

Hannusranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441416, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava"

SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää liitteeseen 1 merkityin tavoin Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-31-88-10.

Sopimusalueen kaavamerkinnät Asemakaavassa:
- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
- katu

Asemakaavalla rakennusoikeutta osoitetaan käyttötarkoitusmerkinnälle AK yhteensä 2 084 k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AOR-2). Alueen rakennusoikeus on 307 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen muutettuna kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 19.1.2022.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

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

SOPIMUSEHDOT

1. SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho, tai mikäli aiottu esisopimus ei toteudu niin Maanomistaja, luovuttaa Kaupungille noin 479 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-31-88-10, joka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu kaduksi (479 m2 x 48 €/m2).

Määräala on rakentamaton.

Luovutettava määräala on rajattu liitekartalle 2.

1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutettavan alueen arvo on 23 000 euroa ja se on huomioitu kohdan 3 mukaista sopimuskorvausta määritettäessä, eikä Kaupunki näin ollen suorita Maanomistajalle tämän luovuttamien alueiden osalta rahallista korvausta.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä, vuokraoikeuksista ja panttioikeuksista vapaana.

1.4 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Luovuttaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta määräalan pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Luovuttajan tiedossa ei ole, 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.

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

1.6 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen luovutuskirjan kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

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

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

<u>Kadut ja muut yleiset alueet</u>

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.

<u>Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen</u>

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 rakentamista palvelevan yhdyskunta-rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille **378 000 euroa**, jäljempänä sopimuskorvaus, sekä luovuttamalla kaupungille määräalan sopimuskohdan 1 mukaisesti.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään 36 kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (aluenumero 441416) on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

4. VAKUUDET

Maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi 481 000 euron suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa vakuus.

Vakuutena Espoon kaupungille luovutetaan pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

ARA-toteutuksen vakuudeksi luovutetaan lisäksi vakuus 170 000 euroa, joka on suuruudeltaan 305 €/ARA-k-m². Vakuuden suuruus on määritetty rakennusoikeuden markkinahinnan ja ARA-hinnan erotuksesta, jonka Kaupunki on oikeutettu perimään kokonaisuudessaan sopimussakkona Maanomistajalta, jos ARA-velvoite laiminlyödään. ARA-vakuuksia luovutetaan takaisin hankekohtaisesti toteutuksen edetessä, kun maa-alue on luovutettu myymällä tai vuokraamalla kaupungin hyväksymälle ARA-toimijalle ja korkotukipäätös hankkeelle on saatu

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajalle, mikäli sopimus raukeaa.

5. VALTION TUKEMA ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat yhdessä Asemakaava-alueen muiden maanomistajien kanssa sopineet Asemakaava-alueella sijaitsevien alueiden toteuttamisesta valtion tukemaan

vuokra-asuntotuotantoon. Alueet on merkitty ohjeellisesti liitekartalle 3. Alueiden sijainti, tontin koko ja muoto voivat vaihdella.

Maanomistaja ja Pohjola Rakennus sitoutuvat yhdessä muiden Asemakaava-alueen maanomistajien kanssa siihen, että Asemakaava-alueen rakennusoikeudesta noin 7 150 k-m² toteutetaan valtion tukemana asumisoikeustuotantona ja noin 10 610 k-m² toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymille tahoille.

Mahdollisissa tonttien tai tontinosien luovutuksissa hintana käytetään valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa tonttien enimmäishintaa.

6. 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.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa. Pois lukien tässä sopimuksessa kuvatun Esisopimuksen mukainen luovutus Pohjola Rakennukselle tai perustamalleen yhtiölle, tai Kaupunkiympäristön toimialajohtajan hyväksymälle tonttirahastolle.

7. ILMOITUSVELVOLLISUUS

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 6. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

8. SOPIMUSSAKKO

Kaupunki voi periä kohdan 7. ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä viidenkymmenentuhannen (50 000) euron suuruisen sopimussakon.

Kaupunki voi periä kohdan 1. luovutussitoumuksen laiminlyönnistä viidenkymmenentuhannen (50 000) euron suuruisen sopimussakon.

9. 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.

Sopimuksen rauetessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun kohdan 1. mukainen luovutuskirja on allekirjoitettu ja Maanomistaja tai Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti. Kaupunki palauttaa vakuuden, kun sopimuskorvaus on maksettu.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

liite 1: kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
liite 2: kartta luovutettavasta alueesta
liite 3: kartta Valtion tukemasta asuntotuotannosta

Tätä sopimusta on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kaikille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS

Espoossa 10. 5 2022

ALLEKIRJOITUKSET

Tuomo Antero Antikaisen, ja **Pohjola Rakennus Oy Suomi** puolesta valtakirialla

Hannu Hirvensalo

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että **Hannu Hirvensalo** valtakirjalla **Pohjola Rakennus Oy Suomi** ja **Tuomo Antikainen** 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

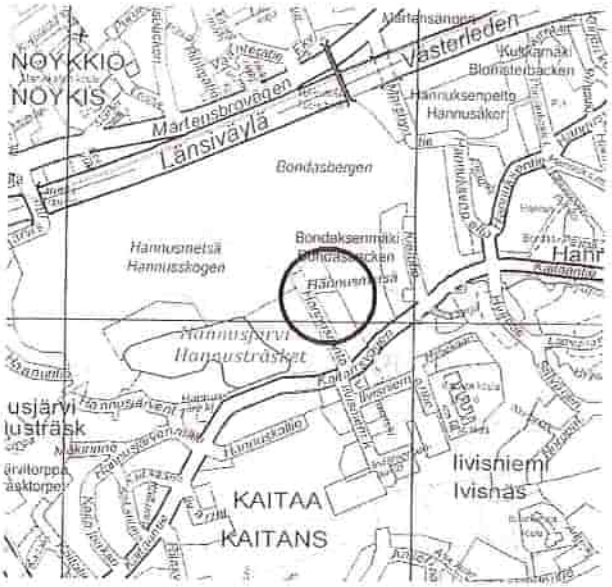
Julkinen kaupanvahvistaja

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön, kiinteistölakimiehen ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa 9.5.2022

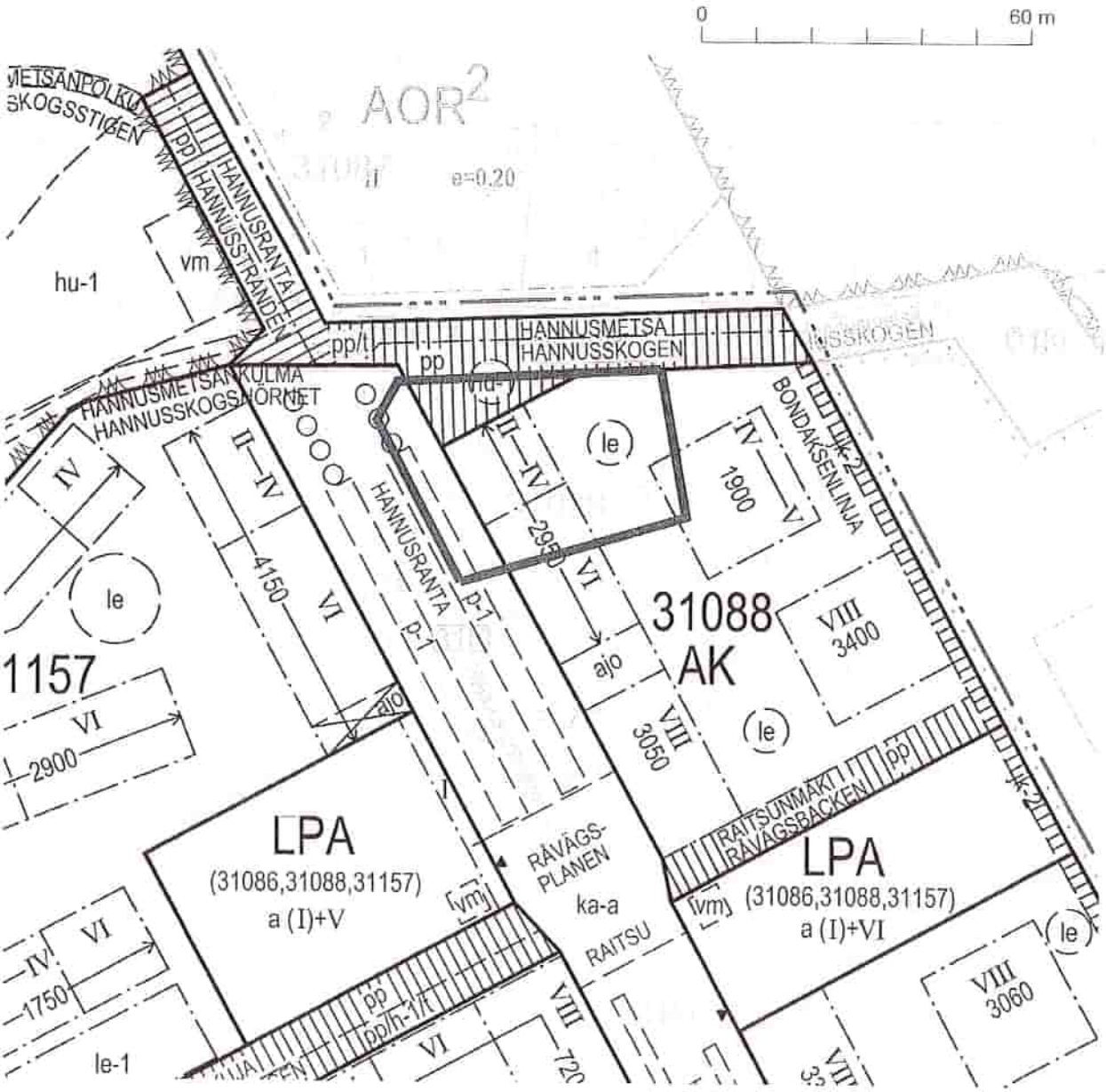
Olli Isotalo
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

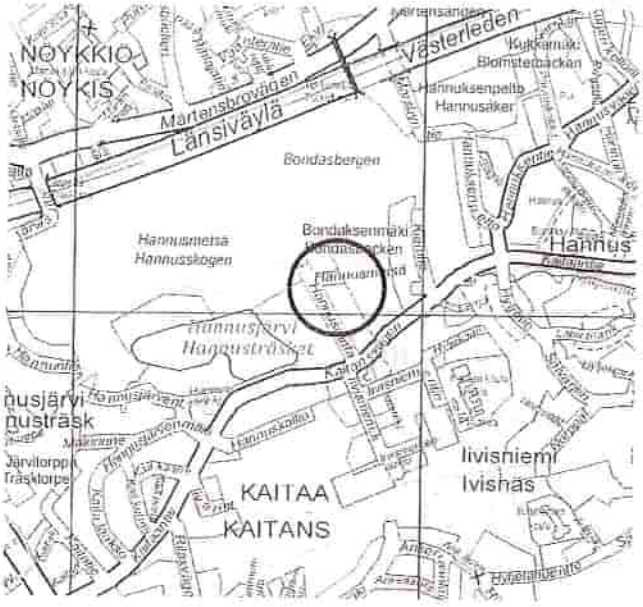


LIITEKARTTA 1
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA . .2022
Hannusranta, alue 441416
2022-15

Espoon kaupunki /
Antikainen Tuomo Antero

sopimusalue



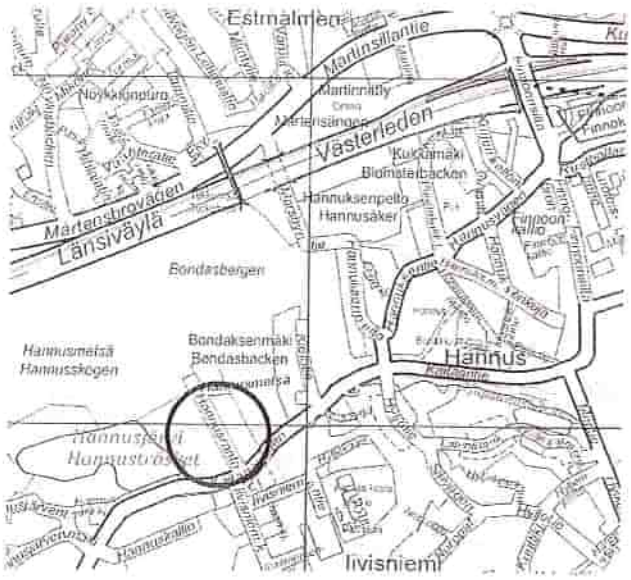


LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA
Hannusranta, alue 441416
2022-15

Espoon kaupunki /
Antikainen Tuomo Antero

kaupungille luovutettavat alueet (Katu)



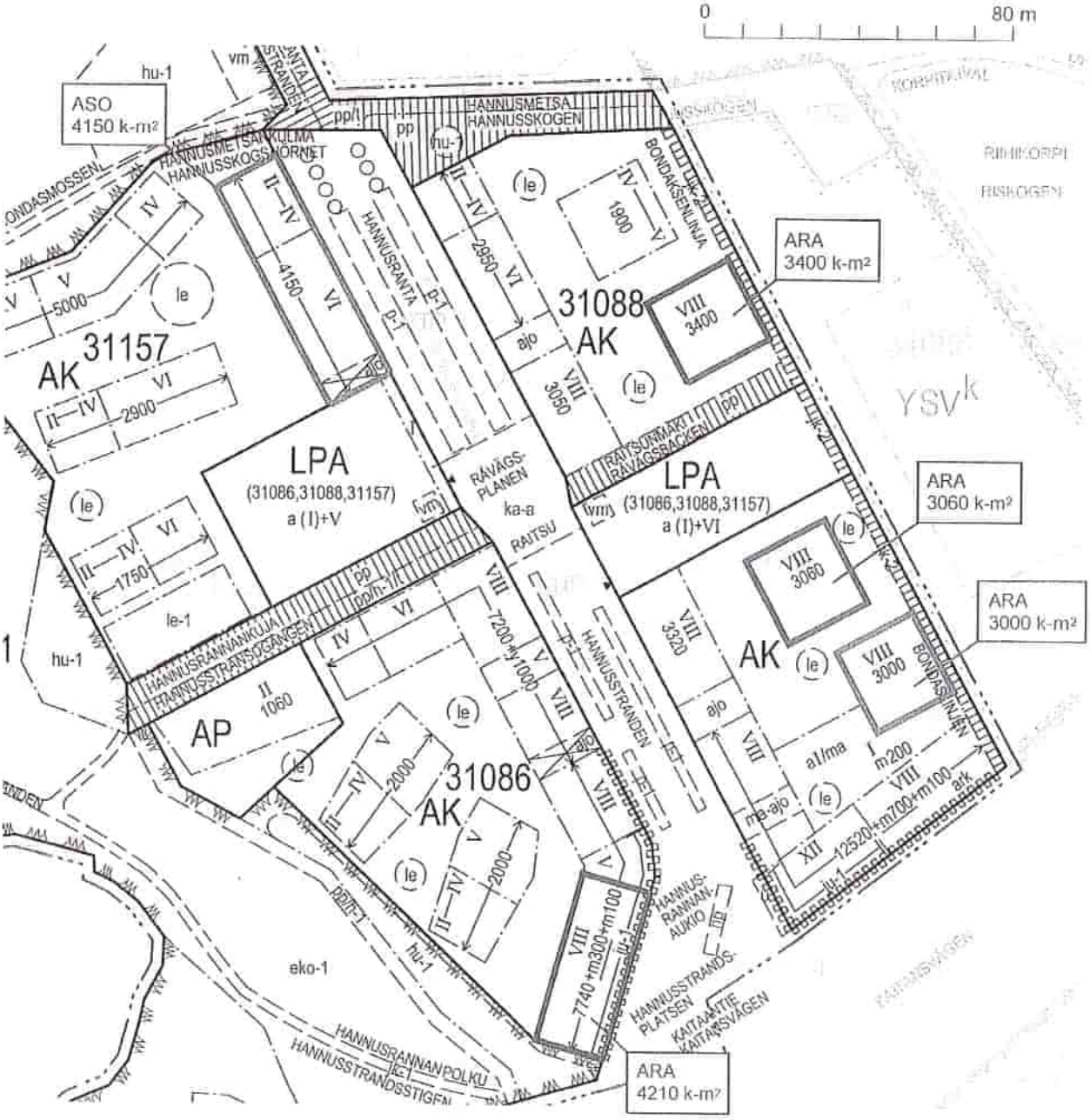
LIITEKARTTA 3

Hannusranta, alue 441416

Valtion tukema vuokra-asunto-tuotanto korttelit 31157, 31086, 31088

ARA (rajaus ohjeellinen)

ASO (rajaus ohjeellinen)



VALTAKIRJA

Valtuutan/-mme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) Hannu Hirvensalon, Ilkka Alvoitun ja Katariina Kallion, yksin tai yhdessä, hoitamaan puolestamme 9.11.2017 allekirjoitetun Esisopimus kiinteistöjen kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskeen Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- Hakemaan enintään 651 367 € määräisen kiinnityksen maankäyttösopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi, ja määräämään hakemuksessa pantinhaltijaksi Espoon kaupungin

sekä laatimaan, allekirjoittamaan ja täydentämään hakemuksia koskien:

- tontinmuodostusta (tonttijaon muutos, lohkominen)

Pohjola Rakennus Oy vastaa edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista.

Kiinteistö 49-31-88-10

Espoossa 7.4.2022

VALTAKIRJA

Valtuutamme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) puolesta Hannu Hirvensalon ja Ilkka Alvoitun kukin yksin hoitamaan 9.11.2017 allekirjoitetun Esisopimuksen kiinteistöjen kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä kiinteistöille 49-31-88-10, 49-31-88-7 ja 49-438-7-12:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskee Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- allekirjoittamaan *Sopimuksen kiinteistöjenkauppaa koskevan esisopimuksen muuttamisesta ja lisäyksestä*

Päiväys ja paikka Helsinki, 4.4.2022

Allekirjoitus

Juha Klami, prokuristi

Allekirjoitus

Jouni Laukkarinen, prokuristi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistajat"

Pohjola Rakennus Oy Suomi
(y-tunnus: 2539942-5)
Televisiokatu 4
00240 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Pohjola Rakennus"

ESISOPIMUS

Pohjola Rakennus on solminut Maanomistajan kanssa esisopimuksen Sopimusalueesta. Pohjola Rakennus ja Maanomistaja ovat sopineet maankäyttösopimuksesta ja kohdan 3.mukaisen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maanomistaja on viime kädessä vastuussa tämän maankäyttösopimuksen sopimuskorvauksen maksamisesta.

Maankäyttösopimuksen tarkoittamaksi Maanomistajaksi vaihtuu tämän sopimuksen kohdan 6. mukaisesti Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho edellä mainitun esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan toteutuessa. Maankäyttösopimus siirtyy tällöin Pohjola Rakennukselle, perustamalleen yhtiölle tai määräämälleen taholle.

Myös Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho sitoutuvat kohdan 1. luovutukseen, joka koskee Sopimusalueen yleisten alueiden luovutusta.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että Sopimusosapuolet ovat sopineet yhdessä kohdan 1. yleisten alueiden luovutuksesta ja hinnasta.

ASEMAKAAVA-ALUE

Hannusranta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441416, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava"

SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää liitteeseen 1 merkityin tavoin Maanomistajien omistaman kiinteistön 49-438-7-12.

Sopimusalueen kaavamerkinnät Asemakaavassa:
- Asuinkerrostalojen kortelialue (AK)
- katu

Asemakaavalla rakennusoikeutta osoitetaan käyttötarkoitusmerkinnälle AK yhteensä 2 703 k-m² .

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AOR-2). Alueen rakennusoikeus on 376 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen muutettuna kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 19.1.2022.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella Kaupunki, Maanomistajat ja Pohjola Rakennus sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajien osallistumisesta asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin sekä alueluovutuksesta kaavan toteuttamista varten.

SOPIMUSEHDOT

1. SITOUMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Pohjola Rakennus tai määräämänsä taho, tai mikäli aiottu esisopimus ei toteudu niin Maanomistaja, luovuttavat Kaupungille noin 508 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-438-7-12, joka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu kaduksi (508 m2 x 48 €/m2).

Määräala on rakentamaton.

Luovutettava määräala on rajattu liitekartalle 2.

1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutettavan alueen arvo on 24 384 euroa ja se on huomioitu kohdan 3 mukaista sopimuskorvausta määritettäessä, eikä Kaupunki näin ollen suorita Pohjola Rakennukselle tai Maanomistajalle tämän luovuttamien alueiden osalta rahallista korvausta.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä, vuokraoikeuksista ja panttioikeuksista vapaana.

1.4 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Luovuttaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta määräalan pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Luovuttajan tiedossa ei ole, 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.

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

1.6 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen luovutuskirjan kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

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

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

<u>Kadut ja muut yleiset alueet</u>

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
Maanomistajat sopivat 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

Maanomistajat osallistuvat kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskunta-rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille **528 000 euroa**, jäljempänä sopimuskorvaus, sekä luovuttamalla kaupungille määräalan sopimuskohdan 1 mukaisesti.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään 24 kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (aluenumero 441416) on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

4. VAKUUDET

Maanomistajat luovuttavat kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi 663 000 euron suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa vakuus.

Vakuutena Espoon kaupungille luovutetaan pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Maanomistajat sitoutuvat pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

ARA-toteutuksen vakuudeksi luovutetaan lisäksi vakuus 220 000 euroa, joka on suuruudeltaan 305 €/ARA-k-m². Vakuuden suuruus on määritetty rakennusoikeuden markkinahinnan ja ARA-hinnan erotuksesta, jonka Kaupunki on oikeutettu perimään kokonaisuudessaan sopimussakkona Maanomistajalta, jos ARA-velvoite laiminlyödään. ARA-vakuuksia luovutetaan takaisin hankekohtaisesti toteutuksen edetessä, kun maa-alue on luovutettu myymällä tai vuokraamalla kaupungin hyväksymälle ARA-toimijalle ja korkotukipäätös hankkeelle on saatu.

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajille, mikäli sopimus raukeaa.

5. VALTION TUKEMA ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat yhdessä Asemakaava-alueen muiden maanomistajien kanssa sopineet Asemakaava-alueella sijaitsevien alueiden toteuttamisesta valtion tukemaan

vuokra-asuntotuotantoon. Alueet on merkitty ohjeellisesti liitekartalle 3. Alueiden sijainti, tontin koko ja muoto voivat vaihdella.

Maanomistaja ja Pohjola Rakennus sitoutuvat yhdessä muiden Asemakaava-alueen maanomistajien kanssa siihen, että Asemakaava-alueen rakennusoikeudesta noin 7 150 k-m² toteutetaan valtion tukemana asumisoikeustuotantona ja noin 10 610 k-m² toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymille tahoille.

Mahdollisissa tonttien tai tontinosien luovutuksissa hintana käytetään valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa tonttien enimmäishintaa.

6. SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös sopimuksen kohteena olevan kiinteistön/määräalan tai sen osan osalta, jotka Maanomistajat luovuttavat kolmannelle.

Maanomistajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes Maanomistaja on todistettavasti kirjallisesti osoittanut kaupungille, että vastuu velvoitteista on siirtynyt luovutuksensaajalle ja Kaupunki on velvoitteiden siirron hyväksynyt.

Maanomistajat eivät saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa. Pois lukien tässä sopimuksessa kuvatun Esisopimuksen mukainen luovutus Pohjola Rakennukselle tai perustamalleen yhtiölle, tai Kaupunkiympäristön toimialajohtajan hyväksymälle tonttirahastolle.

7. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistajat ovat velvollisia ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 6. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

8. SOPIMUSSAKKO

Kaupunki voi periä kohdan 7. ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä 50 000 euron suuruisen sopimussakon.

Kaupunki voi periä kohdan 1. luovutussitoumuksen laiminlyönnistä 50 000 euron suuruisen sopimussakon.

9. 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.

Sopimuksen rauetessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun kohdan 1. mukainen luovutuskirja on allekirjoitettu ja Maanomistaja tai Pohjola Rakennus, perustamansa yhtiö tai määräämänsä taho on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti. Kaupunki palauttaa vakuuden, kun sopimuskorvaus on maksettu.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

liite 1: kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
liite 2: kartta luovutettavasta alueesta
liite 3: kartta Valtion tukemasta asuntotuotannosta

Tätä sopimusta on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kaikille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS

Espoossa 10.5.2022

ALLEKIRJOITUKSET

Kimmo Ilmari ja **Seli Maria Aleksandra Kuoppasalmen** sekä **Pohjola Rakennus Oy Suomi** puolesta valtakirjalla

Hannu Hirvensalo

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että **Hannu Hirvensalo** valtakirjalla **Pohjola Rakennus Oy Suomi** ja **Kimmo** ja **Seli Kuoppasalmen** 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

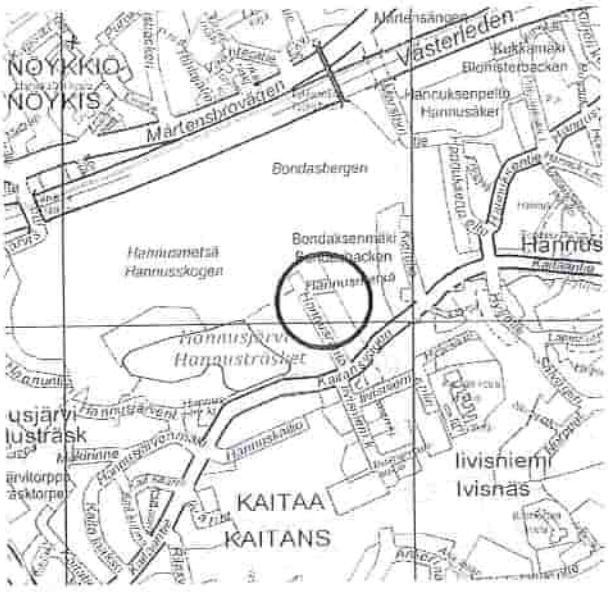
Julkinen kaupanvahvistaja

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön, kiinteistölakimiehen ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa 9.5.2022

Olli Isotalo
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

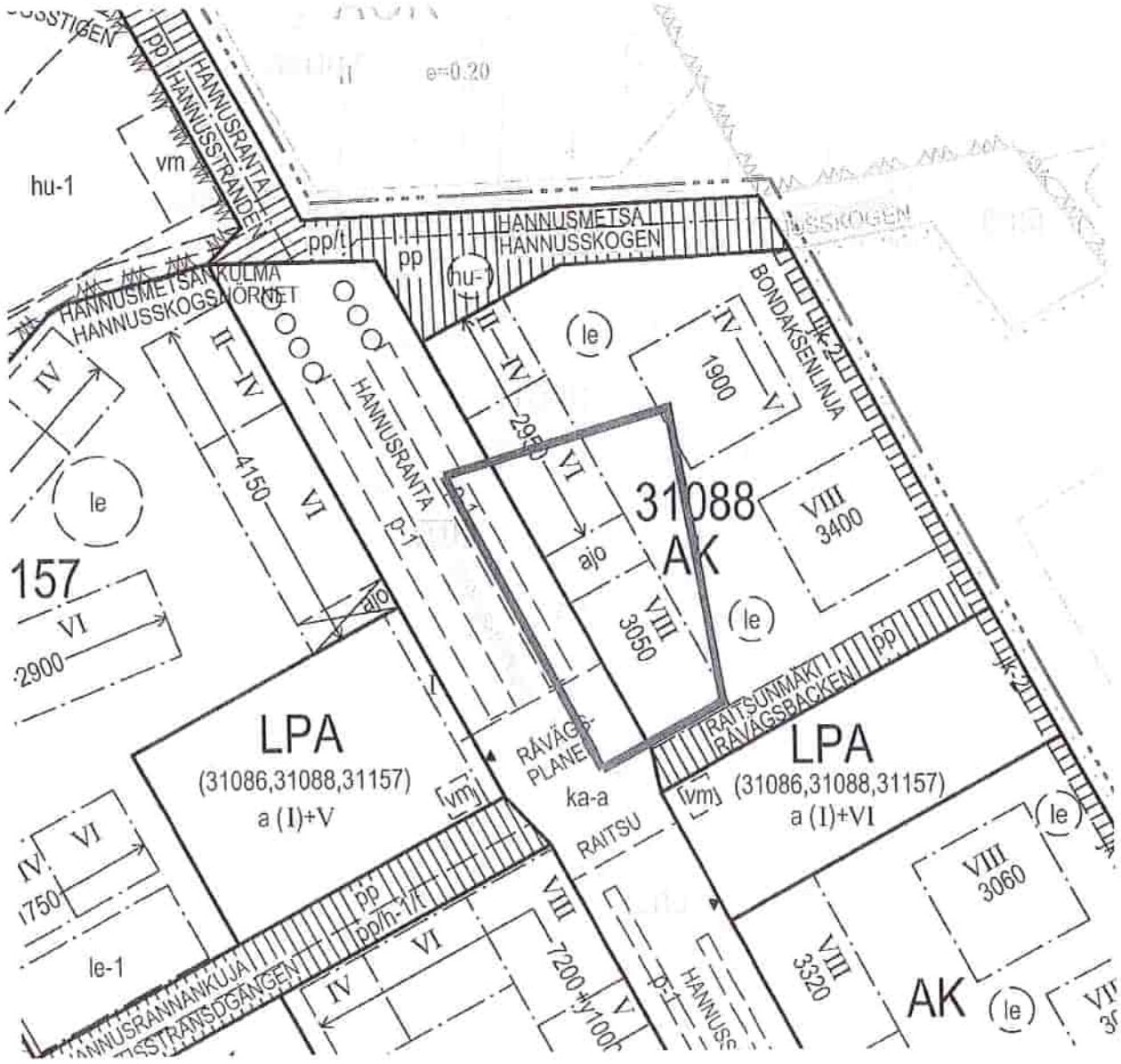


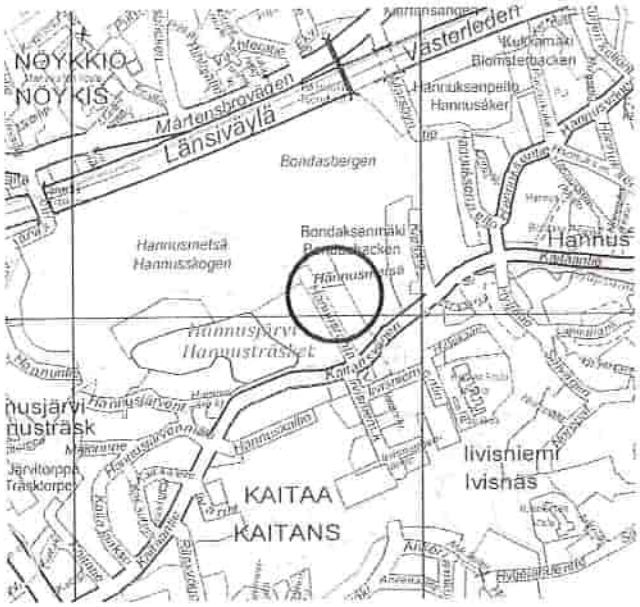
LIITEKARTTA 1
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA . .2022
Hannusranta, alue 441416
2022-16

Espoon kaupunki /
Kuoppasalmi Kimmo Ilmari
Kuoppasalmi Seli Maria Aleksandra

sopimusalue

0 60 m



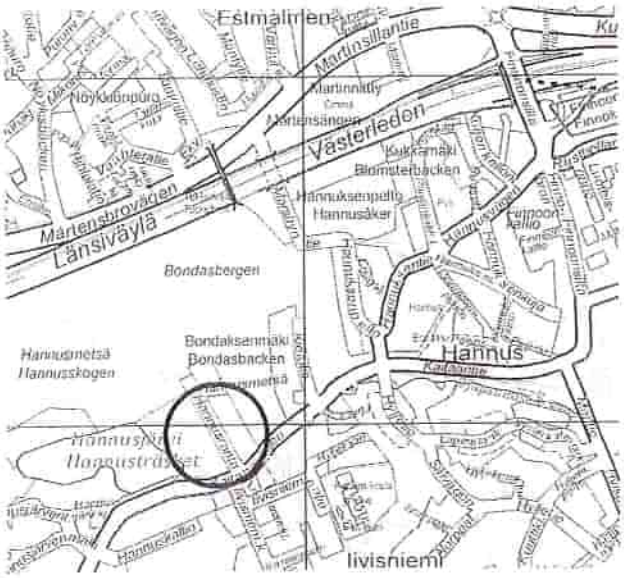


LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA
Hannusranta, alue 441416
2022-16

Espoon kaupunki /
Kuoppasalm Kimmo Ilmari
Kuoppasalmi Seli Maria Aleksandra

kaupungille luovutettavat alueet (Katu)



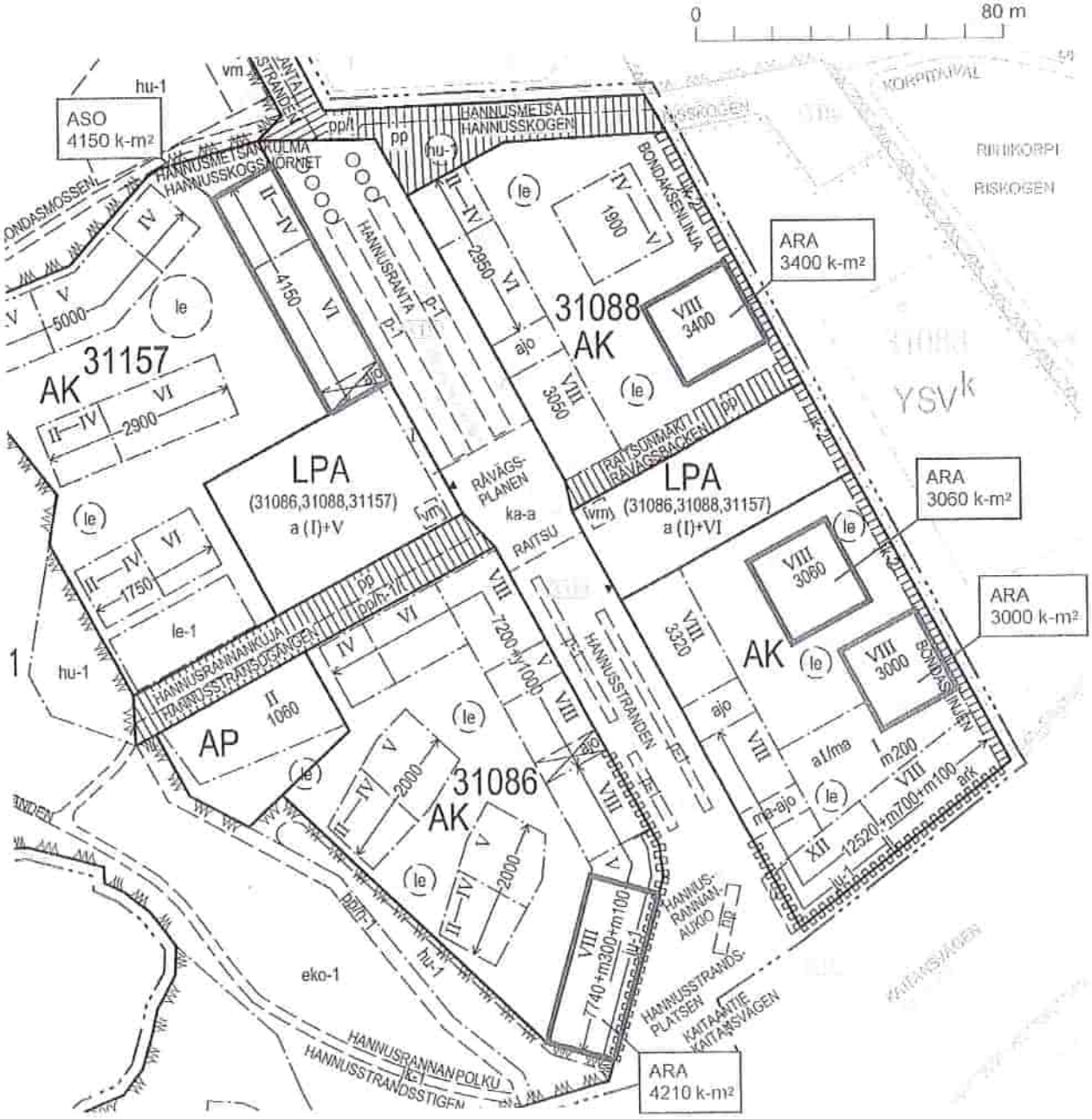
LIITEKARTTA 3

Hannusranta, alue 441416

Valtion tukema vuokra-asunto-tuotanto korttelit 31157, 31086, 31088

ARA (rajaus ohjeellinen)

ASO (rajaus ohjeellinen)



VALTAKIRJA

Valtuutan/-mme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) Hannu Hirvensalon, Ilkka Alvoitun ja Katariina Kallion, yksin tai yhdessä, hoitamaan puolestamme 9.11.2017 allekirjoitetun Esisopimus kiinteistöjen kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskeen Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- Hakemaan enintään 883 930 € määräisen kiinnityksen maankäyttösopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi, ja määräämään hakemuksessa pantinhaltijaksi Espoon kaupungin

sekä laatimaan, allekirjoittamaan ja täydentämään hakemuksia koskien:

- tontinmuodostusta (tonttijaon muutos, lohkominen)

Pohjola Rakennus Oy vastaa edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista.

Kiinteistö 49-438-7-12

Espoossa 7.4.2022

VALTAKIRJA

Valtuutamme Pohjola Rakennus Oy Suomen (2539942-5) puolesta Hannu Hirvensalon ja Ilkka Alvoitun kukin yksin hoitamaan 9.11.2017 allekirjoitetun Esisopimuksen kiinteistöjen kaupasta mukaisia seuraavia toimenpiteitä kiinteistöille 49-31-88-10, 49-31-88-7 ja 49-438-7-12:

- allekirjoittamaan *Maankäyttösopimuksen ja sitoumuksen alueen luovuttamisesta* Espoon kaupungin kanssa sekä laatimaan ja allekirjoittamaan siitä johtuvat muut mahdolliset asiakirjat. Selvyydeksi todettakoon, että alueen luovutus koskee Hannusranta -nimisen asemakaavaehdotuksen mukaisia yleisiä alueita.
- allekirjoittamaan *Sopimuksen kiinteistöjenkauppaa koskevan esisopimuksen muuttamisesta ja lisäyksestä*

Päiväys ja paikka Helsinki, 4.4.2022

Allekirjoitus

Juha Klami, prokuristi

Allekirjoitus

Jouni Laukkarinen, prokuristi