

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

### SOPIMUSOSAPUOLET

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

ja

**Kiinteistö Oy Innopoli 2** 49-10-39-2 (y-tunnus 1442902-7)  
c/o Technopolis Holding Oyj  
Elektroniikkatie 8  
90590 OULU  
jäljempänä tässä sopimuksessa "IP 2"

ja

**Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy** 49-10-39-3 (y-tunnus 2516142-5)  
c/o Technopolis Holding Oyj  
Elektroniikkatie 8  
90590 OULU  
jäljempänä tässä sopimuksessa "IP 1"

ja

**Kiinteistö Oy Technopolis Tekniikantie 21** 49-10-19-6 (y-tunnus 2759674-8)  
c/o Technopolis Holding Oyj  
Elektroniikkatie 8  
90590 OULU  
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

### ASEMAKAAVA-ALUE

Maarinkulma (alue 220301), ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi.

jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava" tai "Asemakaava-alue"

### SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Maarinkulman asemakaavamuutoksen alueella (alunumero 220301), jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaavaehdotus", olevia kiinteistöjä 49-10-39-2, 49-10-39-3 ja 49-10-19-6 (jäljempänä "Sopimusalue").

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

## LÄHTÖKOHDAT JA KAAVOITUSTILANNE

Sopimuksen kohteena oleva alue on voimassa olevan asemakaavan mukaan osoitettu KTO-1 (*Toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueeksi. Toimistorakennuksia saa rakentaa enintään 70 % rakennusoikeudesta*) ja KTO-2 (*Toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueeksi*). Sopimusalueen rakennusoikeus on noin 62 100 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaehdotuksessa alue on osoitettu:

- KTO-2, *Toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueeksi. KTO-2 alueen rakennusoikeus on noin 41 500 k-m<sup>2</sup>, ja*
- KTO-1, *Toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueeksi. Toimistorakennuksia saa rakentaa enintään 70 % rakennusoikeudesta. KTO-1 alueen rakennusoikeus on noin 33 000 k-m<sup>2</sup>.*

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 26.10.2022 ehdottaa kaupunginhallitukselle kaavan hyväksymistä.

## SOPIMUKSEN SISÄLTÖ

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 alue luovutuksista.

IP 2 ja IP 1 ovat sopimuksen osapuolina Sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen ja luovutuksen kohteena olevien alueiden omistajien ominaisuudessa, mutta ko. osapuolet eivät osallistu Asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin. Kyseisillä osapuolilla ei siten ole muita tähän sopimukseen perustuvia oikeuksia tai velvollisuuksia suhteessa Kaupunkiin, Maanomistajaan tai toisiinsa, kuin mitä sopimuksen kohdissa *1 Esisopimus alueiden luovuttamisesta, 2 Kunnallistekniikan rakentaminen ja kunnossapito, 5 Sopimuksen kohteen edelleen luovuttaminen ja sopimuksen siirtäminen, 6 Ilmoitusvelvollisuus, 7 Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen, 8 Sopimuksen päättymisen ja 9 Erimielisyyksien ratkaiseminen* on nimenomaisesti sovittu.

## SOPIMUSEHDOT

### 1. ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

#### 1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE JA HINTA

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 746 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan tontista 49-10-19-6, IP 2 luovuttaa Kaupungille noin 1 381 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan tontista 49-10-39-2 ja IP 1 luovuttaa Kaupungille noin 468 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan tontista 49-10-39-3. Määräalat on Asemakaavan mukaista yleistä aluetta. Määräalojen arvo ja maksettava kauppahinta on 12 euroa / neliometri.

Luovutettavan määräalan kauppahinta on

- Maanomistajan osalta 8 952 euroa;
- IP 2 osalta 16 572 euroa; ja
- IP 1 osalta, 5 616 euroa.

Luovutettavien määräalojen kauppahinta on yhteensä **31 400** euroa. Kaupunki maksaa kauppahinnat Maanomistajalle, IP 1:lle ja IP 2:lle kullekin erikseen lopullisten luovutuskirjojen allekirjoituksen yhteydessä.

Määräalat ovat rakentamattomia.

Luovutettavat määräalat on rajattu liitekartalle 2.

## 1.2 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Maanomistaja, IP 2 ja IP 1 vastaavat kukin omistamansa tontin osalta siitä, että ao. tonttiin kohdistuvat kiinnitykset puretaan luovutettavien määräalojen osalta mahdollisimman pian lopullisen kaupanteon jälkeen, sekä siitä, että määräalat muilta osin luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaina.

## 1.3 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat kukin erikseen omistamistaan määräaloista maksettavista veroista ja maksuista omistus- ja hallinta-ajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta, sekä siten, että luovutuksensaaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.

## 1.4 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Osapuolet vastaavat kukin erikseen ennen luovutusta tapahtuneesta omistamiensa määräalojen pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Osapuolten tiedossa ei ole, että määräalat olisivat niillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantuneet tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Edellä mainittua rajoittamatta Maanomistaja ja Kaupunki toteavat selvyiden vuoksi olevansa tietoisia siitä, että tontilla 49-10-19-6 on aiemman rakentamisen yhteydessä havaittu jätteensekaista maata, jota on Kaupungin vaatimuksesta alueelta poistettu.

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

## 1.5. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen määräalojen luovutuskirjan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi. Esisopimus on kuitenkin voimassa maakaaren (12.4.1995/540) 2 luvun 7 §:n mukaisesti viisi vuotta.

Määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksin.

## 2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

### Kadut ja muut yleiset alueet

Asemakaavassa osoitettujen Sopimusaluetta palvelevien yleisten alueiden kuten katujen ja puistojen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Kaupunki. Kaupunki vastaa kustannuksellaan yleisten alueiden kunnossapidosta sen jälkeen, kun alueet

on rakennettu.

#### Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

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

#### Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistaja, IP 2 ja IP 1 sopivat tarvittaessa Sopimusalueella johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa.

### 3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-alueella palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **1 700 000** euroa.

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

Maanomistaja maksaa Sopimuskorvauksen tämän maankäytösopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Kaupunki sitoutuu palauttamaan sopimuskorvauksen Maanomistajalle, mikäli Kaavaehdotus ei tule lainvoimaiseksi viimeistään 30.9.2023 tai Kaavaehdotus palautetaan uuteen valmisteluun.

### 4. SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja, IP 2 ja IP 1 vastaavat kukin erikseen tämän sopimuksen velvoitteista Sopimusalueella luovutettavien kiinteistöjen, määräalojen tai määräosien osalta, kunnes ao. osapuoli on todistettavasti kirjallisesti osoittanut Kaupungille, että vastuu kyseisen osapuolen velvoitteista on siirtynyt luovutuksensaajalle ja Kaupunki on kirjallisesti hyväksynyt velvoitteiden siirron.

Maanomistaja, IP 2 ja IP 1 eivät saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa.

### 5. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja, IP 2 ja IP 1 ovat kukin erikseen velvollisia ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohtan 4. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

Kaupunki voi periä em. ilmoitusvelvollisuuden vähäistä merkittävimmistä laiminlyönneistä 50 000 euron suuruisen sopimussakon per laiminlyönti.

### 6. 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 rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla (pl. maksetun sopimuskorvauksen palauttaminen) eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

## 7. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

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

## 8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

## LIITE

- Liite 1 Kartta maankäyttö sopimuksen kohteena olevasta alueesta
- Liite 2 Kartta luovutettavista alueista

Tätä sopimusta on laadittu viisi samasanaista kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Maanomistajalle, yksi IP 2:lle, yksi IP 1:lle ja yksi kaupanvahvistajalle.

## PÄIVÄYS

Espoossa 15.5.2023

## ALLEKIRJOITUKSET

**Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla**

Tommi Henriksson  
maankäyttöasiantuntija

**Kiinteistö Oy Innopoli 2:n, Kiinteistö Oy Technopolis Tekniikantie 21:n ja  
Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy:n puolesta**

Järkko Mylly  
hallituksen puheenjohtaja

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että **Tommi Henriksson** Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla ja **Jarkko Mylly** Kiinteistö Oy Innopoli 2:n, Kiinteistö Oy Technopolis Tekniikantie 21:n ja Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 ja 7 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut

---

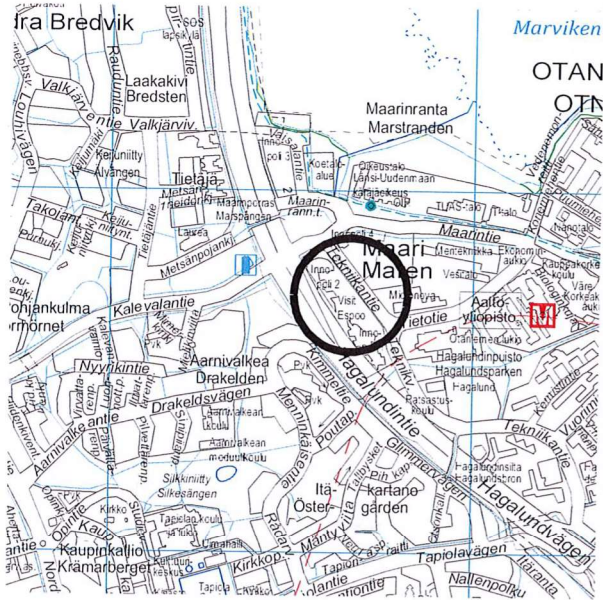
Juho Toijana  
0497/15  
kiinteistöinsinööri  
Julkinen kaupanhahvistaja

## VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön tai maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen


Espoossa 10 . 5 .2023

Olli Isotalo  
kaupunkiympäristön toimialajohtaja



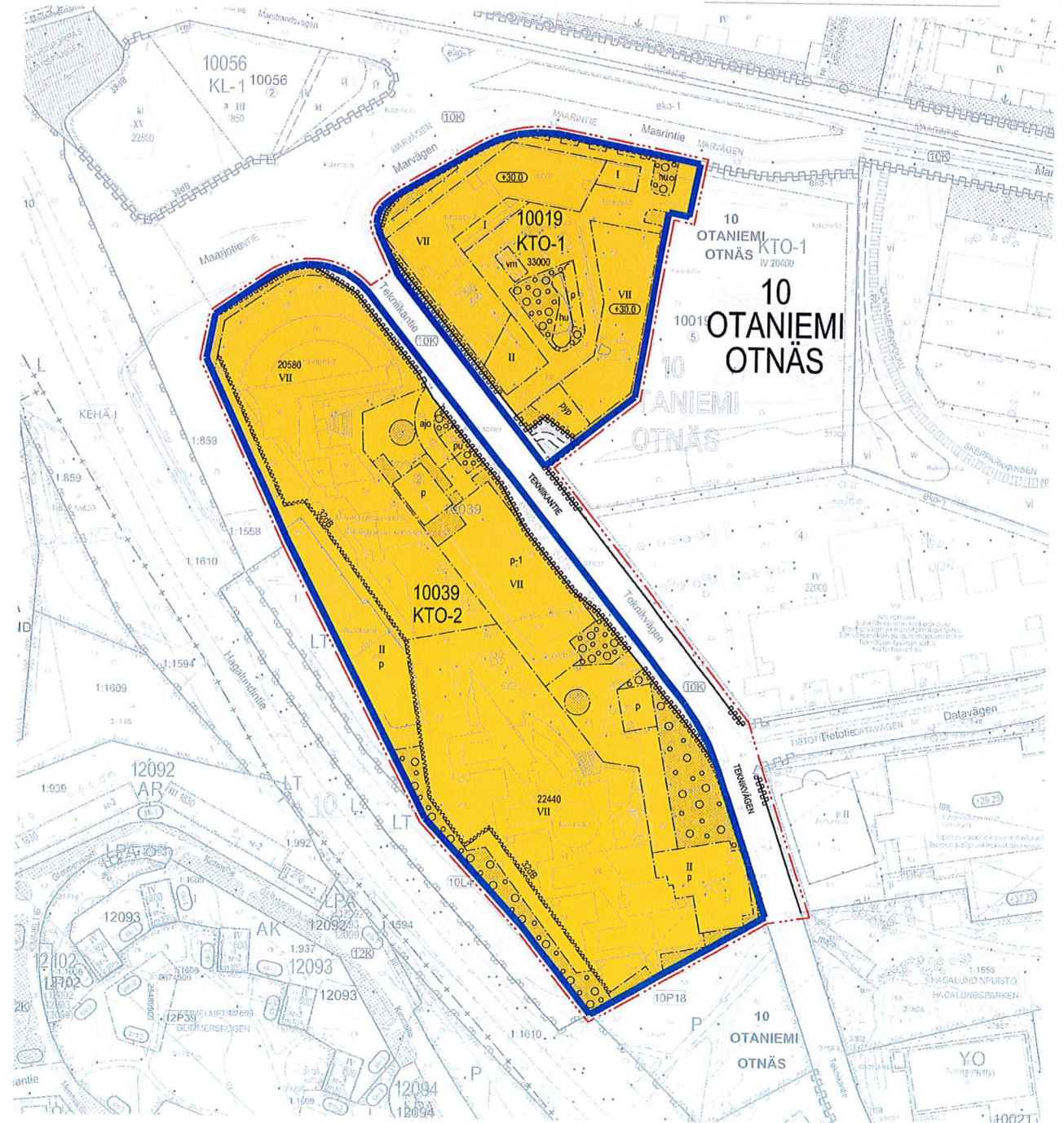
LIITEKARTTA 1  
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA 2023  
 Maarinkulma, alue 220301

Espoon kaupunki /  
 Kiinteistö Oy Innopoli 2  
 Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy  
 Kiinteistö Oy Technopolis Tekniikkatie 21

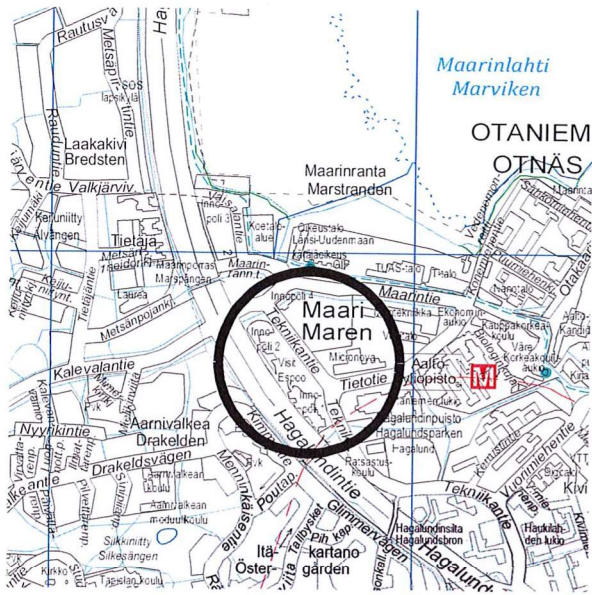
 sopimusalue

*ET*

0 140 m







LIITEKARTTA 2  
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA  
 Maarinkulma, alue 220301  
 2023-14

Espoon kaupunki /  
 Kiinteistö Oy Technopolis Tekniikantie 21  
 Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy  
 Kiinteistö Oy Innopoli 2

 kaupungille luovutettavat alueet (katu)

0 140 m

