

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (MUUTOS) JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki

y-tunnus: 0101263-6

Tonttiyksikkö

Tekniikantie 15 / PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

sekä

Oy Anglo-Nordic Ab

y-tunnus: 2253931-4

Hyttimestarintie 3

02780 ESPOO

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

TAUSTAA MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN MUUTOKSEEN

Kaupunki ja Maanomistaja ovat 23.10.2023 allekirjoittaneet *Maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovuttamisesta* koskien asemakaava-alueita Lasihytti 522400. Asemakaavan lainvoimaisuuspäivämäärä oli 26.3.2025.

Jokirantakiinteistöt Oy:n maankäyttösopimukseen sisältyy asumisoikeustuotantovelvoite. Valtion korkotukilainojen myöntäminen uusille asumisoikeuskohteille on sittemmin lopetettu, minkä takia Jokirantakiinteistöt Oy:n kanssa solmittua maankäyttösopimusta on tarpeen muuttaa tältä osin. Muutos koskee sekä asumisoikeusvelvoitetta että sopimuskorvausta, vakuutta ja ARA-vakuutta.

Jokirantakiinteistöt Oy on tehnyt alueen kahden muun maanomistajan – Kesko Oyj:n ja **Anglo-Nordic Oy:n** – kanssa keskinäisen sopimuksen, jonka mukaisesti sopimuskorvaus on jaettu jyvitysmallin perusteella. Tästä syystä myös mainittuja maankäyttösopimuksia tulee päivittää samassa yhteydessä.

Tämä sopimus korvaa kaikkien aiemman 23.10.2023 allekirjoitetun *Maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovuttamisesta*.

ASEMAKAAVA-ALUE

Lasihytti, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 522400, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella Maanomistajan omistamat kiinteistöt 49-43-6-1, 49-428-5-48 ja 49-428-5-50. Sopimusalueen pinta-ala on noin 1,498 ha.

Sopimusalueen kaavamerkinnot:

- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1), rakennusoikeus noin 11 939 kem
- Puisto (VP-1), noin 4 303 m²

- Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue (LPA-1), noin 1 107 m²
- Katualue, noin 2 733 m²

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on *Teollisuusrakennusten korttelialue* (TT-1).

Sopimusalueella sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennuskantaa.

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 aiheuttamiin kustannuksiin ja alueluovutuksista.

SOPIMUSEHDOT

1. ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE JA HINTA

- a) Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 5 565 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-43-6-1. Määräala on Asemakaavan mukaista yleistä aluetta.
- b) Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 230 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-428-5-48. Määräala on Asemakaavan mukaista yleistä aluetta.
- c) Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 1 241 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-428-5-50. Määräala on Asemakaavan mukaista yleistä aluetta.

Maanomistajan luovuttaman alueen arvo on yhteensä **97 323 euroa** ja se on huomioitu sopimuskorvauksen määrässä.

Määräalat on rajattu liitekartalle 2.

1.2 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

1.3 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista kumpikin omalta omistus- ja hallinta-ajaltaan kuitenkin siten, että Luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.4 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Maanomistaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta määräalan pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista. Ensisijainen vastuu on kuitenkin mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla, sillä edellytyksellä, että mahdollinen pilaantumisen aiheuttaja voidaan osapuolen kannalta tehokkaasti saattaa pilaantumisesta vastuuseen.

Mikäli luovutuksen kohteena olevalla alueella todetaan maaperässä tai pohjavedessä haitta-ainepitoisuuksia ja/tai jätejakeita kunnallistekniikan ja katu- ja puistoalueiden rakentamisen yhteydessä, vastaa Maanomistaja pilaantumisen aiheutuvista normaaliin maanrakentamiseen nähden ylimääräisistä kustannuksista. Normaaliin maanrakentamiseen nähden ylimääräisinä kustannuksina pidetään mm. jätejakeiden erottelua ja seulontaa maa-aineksen seasta, kohonneita vastaanotto- ja kuljetuskustannuksia jätejakeiden sekä kohteen maaperän kunnostustavoitteiden ja valtioneuvoston asetuksen vna 214/2007 alemman ohjearvon ylittävien maa-ainesten osalta, haitta-ainepitoisen veden käsittelykustannuksia sekä kunnostuksen aiheuttamia ympäristötekniisiä suunnittelu-, luvitus- ja valvontakustannuksia.

Kiinteistöllä 49-43-6-1 on teetetty maanomistajan toimesta maaperätutkimus vuonna 2018 (Maaperän haitta-aineita koskeva tutkimus, Newsec Lasihytti Espoo, 17.9.2018, Golder Associates Oy). Tutkimusraportin mukaan kohteella on ennen nykyisiä toimintoja sijainnut mahdollisesti maalitehdas, jonka toiminnasta ei ole tarkempaa tietoa. Tällä hetkellä kiinteistö on toimisto- ja varastokäytössä. Kiinteistöllä on sijainnut ennen nykyistä rakennuskantaa rakennuksia, jotka on sittemmin purettu. Kiinteistölle tehtiin kolme tutkimuspistettä, joista yhdessä todettiin vna 214/2007 alemman ohjearvon ylittävä öljyhiilivetypitoisuus ja yhdessä kynnysarvon ylittävä sinkkipitoisuus. Kohteella ei ole tiedossa muita tehtyjä maaperätutkimuksia tai selvityksiä. Maankäytön muutoksen myötä, ja huomioiden kohteen käyttöhistoria, luovutuksen kohteena oleville määräaloille on tarve tehdä tarkempi maaperätutkimus ja selvittää maaperän haitta-ainepitoisuudet. Maanomistaja vastaa tarvittavista selvityksistä ja niiden kustannuksista. Osapuolet sitoutuvat vaihtamaan tietoa alueen tutkimusten ja suunnittelun osalta siten, että kohteen maaperän tutkimuksista ja kunnostamisesta laaditaan tutkimus- ja kunnostussuunnitelmat, jotka hyväksytetään Kaupungilla ennen tutkimusten ja maaperäkunnostusten suorittamista. Osalle luovutettavista määräaloista sijoittuu vielä tämän sopimuksen tekohetkellä olevia rakennuksia. Näillä alueilla maaperän tilaa päästään selvittämään vasta rakennusten purun jälkeen.

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

1.5 OLEMASSA OLEVIENT RAKENTEIDEN PURKAMINEN

Maanomistaja sitoutuu purkamaan kustannuksellaan kaikki maanpäälliset ja maanalaiset rakenteet (rakennukset, rakennelmat, paalut (-3 m maanpinnasta) ja muut vastaavat perustusrakenteet sekä kellarirakenteet) ja poistamaan asfaltin luovutuksen kohteena olevalta alueelta rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Maanomistaja vastaa purkutöiden yhteydessä syntyvien maanalaisten rakenteiden poistossa syntyvien kaivantojen täytöstä ja tasaamisesta ja toimittaa tarkemmittaustiedot mahdollisista maaperään jäävistä rakenteista. Luovutuksen kohteena olevalle alueelle tulee sijoittumaan paikoin kunnallistekniikkaa yli 3 m syvyydelle nykyisestä maanpinnasta. Tämän vuoksi kaivutarve luovutuksen kohteena olevalla alueella on paikoin yli 3 m nykyisestä maanpinnasta. Mikäli näillä alueilla todetaan maanalaisia rakenteita, jotka haittaavat kunnallisteknistä rakentamista, kaupunki poistaa kunnallisteknisen rakentamisen yhteydessä maaperässä todetut, rakentamista haittaavat maanalaiset rakenteet. Poistokustannuksista vastaa Maanomistaja.

Purkuaikataulut voidaan yhteisesti sovittaa tulevien työmaiden tarpeiden ja aikataulujen kanssa, kuitenkin siten, että Kaupungin urakoita ei vaikeuteta tai viivästytetä.

Maanomistajan nykyinen rakennus on käytössä vielä noin 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisesta, minkä jälkeen Maanomistajalla on 9kk aikaa rakennusten purkamiseen ja maaperän puhdistamiseen.

Purkamisen aikataulusta voidaan sopia näitä periaatteita noudattaen tarvittaessa täsmällisemmin lopullisessa luovutuskirjassa tai erillisessä kunnallistekniikkasopimuksessa.

1.6 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen luovutuskirjan 24 kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Kaupungille, kun tässä sopimuksessa tarkoitettu luovutuskirja on allekirjoitettu. Edellä mainitusta huolimatta Maanomistajan nykyinen rakennus on käytössä ja Maanomistajan hallinnassa vielä noin 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisesta, minkä jälkeen Maanomistajalla on 9kk aikaa rakennusten purkamiseen ja maaperän puhdistamiseen.

Esisopimus on voimassa, kunnes alla kohdassa 8 luetellut ehdot on täytetty, kuitenkin maakaaren (12.4.1995/540) 2 luvun 7 §:n mukaisesti 5 vuotta sopimuksen allekirjoittamisesta.

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

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-, hule- ja jätevesihuollon järjestäminen

Sopimusalueelta peritään normaalin taksan mukaiset vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistaja sopii tarvittaessa Sopimusalueella johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kaupunki ei osallistu siirtokustannuksiin.

Espoonjoen eteläpuolelle sijoittuvaa 600 mm jätevesiviemäriä tulee varoa purkutöiden aikana. Sen on oltava käyttökuntoinen, kunnes Espoon kaupunki on rakennuttanut ja käyttöönottanut uuden jätevesiviemärin katualueelle.

Rasitteet

Kaupunki varaa oikeuden perustaa korvauksetta Sopimusalueelle kaavan mukaiset rasitteet.

3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **2 731 000** euroa, jäljempänä Sopimuskorvaus, ja luovuttamalla Kaupungille kohdan 1 mukaiset määräalat.

Korvauksen määrä perustuu Maanomistajan ja kahden muun naapurimaanomistajan (Kesko Oyj, Jokirantakiinteistöt Oy) yhteistyösopimukseen, minkä perusteella yhteistyösopimuksen osapuolet jakavat yhteistyösopimuksessa sovitulla periaatteella uuden asemakaavan aikaansaaman arvonnousun.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan jäljempänä tässä kohdassa määritetyn aikataulun mukaisesti Espoon kaupungin tilille laskun mukaan, kun kaavaehdotus (alunumero 522400) on tullut voimaan.

Maksuaikataulu:

erä, 40 % Sopimuskorvauksesta, laskutetaan 6 kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta.

erä, 30 % Sopimuskorvauksesta, laskutetaan kun sopimusalueen rakennuskortteleihin liittyvä kunnallistekniikan rakentaminen on aloitettu.

erä, 30 % Sopimuskorvauksesta, laskutetaan kun sopimusalueen rakennuskortteleihin liittyvä kunnallistekniikka on pääosin valmistunut. Kuitenkin viimeistään 5 vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta.

Maanomistajalla on halutessaan mahdollisuus maksaa eriä etukäteen.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

Sopimuskorvauksen edellä mainittu suuruus on määritelty vuoden 2023 helmikuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohdan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2021=100) mukaisesti.

4. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi 3 277 000 euron (noin 1,2 kertaa sopimuskorvaus) suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa vakuus.

Maanomistaja asettaa vakuudeksi kiinteistökiinnityksen, joka on tarkoitus vaihtaa vakuus asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen toiseen vakuuteen. Vakuus hyväksytetään kaikissa tapauksissa Espoon kaupungilla.

Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes Maanomistajan tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet on täytetty.

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajalle, mikäli sopimus raukeaa.

Kaupunki luovuttaa vakuutta takaisin Maanomistajalle sitä mukaa, kun Maanomistaja täyttää sopimusvelvoitteitaan.

5. SOPIMUKSEN KOHTEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista Sopimusalueella luovutettavien kiinteistöjen, määräalojen, määräosien tai niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, kunnes Maanomistaja on todistettavasti kirjallisesti osoittanut Kaupungille, että

vastuu velvoitteista on siirtynyt luovutuksensaajalle ja Kaupunki on kirjallisesti hyväksynyt velvoitteiden siirron.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa.

6. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 5. mukaisista luovutuksista ja sopimusalueelle myönnettyistä rakennusluvista, sekä sopimuskohdan 3. mukaisista 3. ja 4. erän maksuehtojen todentumisista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta, kunnallisteknisten edellytysten täyttymisestä tai rakennusluvan myöntämisestä.

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

7. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee Maanomistajaa sitovaksi, kun se on allekirjoitettu ja Kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun se on allekirjoitettu ja lainvoimaisesti hyväksytty Kaupungin asianomaisessa luottamuselimessä.

Mikäli Asemakaava ei tule voimaan, sopimus raukeaa.

Mikäli Asemakaava tulee voimaan Sopimusalueen osalta olennaisesti toisen sisältöisenä tai muutettuna, osapuolet sitoutuvat viipymättä muuttamaan tätä sopimusta samoilla periaatteilla kuin tämä sopimus on solmittu.

8. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun

- kohdassa 1 mainitut lopulliset luovutuskirjat on allekirjoitettu
- Maanomistaja on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti

9. ERIKSIIN PÄÄTTÄMISEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

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

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

1662/10.02.03/2021

Lasihytti, asemakaavanmuutos, alue 522400

Sivu 7 / 9

PÄIVÄYS

Espoossa ____ . ____ . 2025

ALLEKIRJOITUKSET

Oy Anglo-Nordic Ab

Johan Hilli

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, **että Johan Hilli Oy Anglo-Nordic Ab:n** puolesta sekä **Tommi Henriksson** Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut

Juho Toijanaho
0497/15
kiinteistöinsinööri

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön, tai maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa ____ . ____ . 2025

Olli Isotalo
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja