

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (MUUTOS) JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki
Tonttiyksikkö
Tekniikantie 15 / PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

y-tunnus: 0101263-6

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"
sekä

Jokirantakiinteistöt Oy
Metsänneidonkuja 10
02130 ESPOO

y-tunnus: 0768469-5

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

TAUSTAA MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN MUUTOKSEEN

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

Sopimuksessa oli sovittu sitovasti Valtion tukemasta Asumisoikeustuotannosta. Asumisoikeustuotannon tukipäätökset on päätetty valtion toimesta lakkauttaa ja tästä johtuen on syntynyt tarve päivittää maankäyttö Sopimusta valtion tukeman tuotannon määrän, sijoittumisen, toteutusmuodon (5.) ja sopimuskorvauksen (3.), sekä vakuuksien (4.) osalta. Muilta osin sopimus säilyy ennallaan.

Tämä sopimus korvaa kaikkien aiemman 23.10.2023 allekirjoitetun *Maankäyttö Sopimuksen 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 1A ja 1B oleville kartoille.

Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella Maanomistajan omistamat kiinteistöt 49-43-2-1, 49-428-6-55, 49-436-3-55, 49-436-3-1 ja 49-428-9-26. Sopimusalueen pinta-ala on noin 4,70 ha.

Sopimusalueen kaavamerkinnot:

- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1), rakennusoikeus noin 42 855 kem
- Puisto (VP-1 ja VP-2), noin 7 335 m²
- Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue (LPA-1), noin 4 842 m²
- Rautatiealue (LR), noin 1 107 m²
- Joukkoliikenneterminaalialue, noin 489 m²
- Katualue, noin 8 620 m²

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on *Teollisuus- ja varastorakennusten* (T) ja *Teollisuusrakennusten korttelialue* (TT-1), sekä raakamaata.

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

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille;

- a) noin 8 806 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-428-6-55,
- b) noin 5 636 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-43-2-1,
- c) noin 131 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-436-3-1,
- d) noin 855 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-428-9-26, ja
- e) noin 1 016 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-436-3-55,

Määräalat ovat Asemakaavan mukaista yleistä aluetta. Maanomistajan luovuttamien alueiden arvo on yhteensä **240 212 euroa** ja se on huomioitu sopimuskorvauksen määrässä.

Määräalat on rajattu liitekartalle 2A ja 2B.

1.2 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräalat 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 kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Maanomistajan 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.

1.5 OLEMASSA OLEVIENTEN 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.

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

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 (26.3.2025).

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

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.

Rasitteet

Kaupunki varaa oikeuden perustaa korvauksetta Sopimusalueelle kaavan mukaiset rasitteet.

3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **8 077 000** euroa, jäljempänä Sopimuskorvaus, ja luovuttamalla Kaupungille kohdan 1 mukaiset määräalat.

Korvauksen määrä perustuu Maanomistajan ja kahden muun naapurimaanomistajan (Oy Anglo-Nordic Ab, Kesko 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 **9 692 000** euron (noin 1,2 kertaa sopimuskorvaus) suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa vakuus.

VARKE-toteutuksen vakuudeksi luovutetaan lisäksi vakuus **1 661 000** euroa. Vakuuden suuruus on määritetty rakennusoikeuden markkinahinnan ja VARKE-hinnan erotuksesta, jonka Kaupunki on oikeutettu perimään kokonaisuudessaan sopimussakkona Maanomistajalta, jos VARKE-velvoite laiminlyödään. VARKE-vakuudet jakautuvat sopimusalueen eri kortteleihin seuraavasti: 898 000 euroa kohdistuu kortteliin 43137, 522 000 euroa kohdistuu kortteliin 43122 ja 240 000 euroa kohdistuu kortteliin 43123. VARKE-vakuuksia luovutetaan takaisin hankekohtaisesti rakennusoikeuden suhteessa toteutuksen edetessä, kun maa-alue on luovutettu myymällä tai vuokraamalla kaupungin hyväksymälle VARKE-toimijalle ja korkotukipäätös hankkeelle on saatu.

Maanomistaja on asettanut vakuudeksi kiinteistökiinnityksen, joka on tarkoitus vaihtaa asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen toiseen vakuuteen. Vakuus hyväksytetään kaikissa tapauksissa Espoon kaupungilla. Merkitään, että hyväksyttävänä vakuutena tulevat kysymykseen ainakin pankkitakaus ja tilitalletus. Vakuudenvaihdot on suunniteltu toteutettavan kohdassa 6. tarkoitettuina kaupantekopäivinä.

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, erityisesti kohdassa 3. määriteltyjen sopimuskorvauksen erien maksamista vastaan.

5. VALTION TUKEMA VUOKRA-ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat sopineet Sopimusalueella sijaitsevan alueiden toteuttamisesta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Ohjeelliset alueet Maanomistajan osalta on merkitty liitekartalle 3A ja 3B. Alueiden sijainti, tontin koko ja muoto voivat vaihdella.
Maanomistaja sitoutuu siihen, että Maanomistajalle kohdan 1. luovutusten jälkeen jäävien alueiden rakennusoikeudesta noin 7 950 k-m² toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (VARKE) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymälle taholle. VARKE -tuotantoa on suunniteltu toteutettavan eri kortteleihin seuraavasti: kortteliin 43122 toteutetaan noin 2.500 k-m², kortteliin 43123 toteutetaan noin 1.150 k-m² ja kortteliin 43137 toteutetaan noin 4.300 k-m².

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 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.

7. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 6. mukaisista luovutuksista sekä sopimusalueelle myönnettyistä rakennusluvista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta tai rakennusluvan myöntämisestä.

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

8. 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.

9. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun

- kohdassa 1 mainitut lopulliset luovutuskirjat on allekirjoitettu
- Maanomistaja on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti
- kohdan 5. mukainen velvoite on täytetty

10. ERIKESKISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erikskisydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Länsi-Uudenmaan kärjäoikeudessa.

LIITTEET

Liite 1A	Kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
Liite 1B	Kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
Liite 2A	Kartta luovutettavista alueista
Liite 2B	Kartta luovutettavista alueista
Liite 3A	Kartta valtion tukemaan asuntotuotantoon tulevasta alueesta, ohjeellinen
Liite 3B	Kartta valtion tukemaan asuntotuotantoon tulevasta alueesta, ohjeellinen

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

PÄIVÄYS

Espoossa ____ . ____ . 2025

ALLEKIRJOITUKSET

Jokirantakiinteistöt Oy puolesta valtakirjalla

Lauri Siukonen

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, **että Lauri Siukonen** Jokirantakiinteistöt Oy: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