

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

y-tunnus: 0101263-6

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki tai luovutuksensaaja"

sekä

Teknologföreningen,
OTSVÄNGEN 22
02150 ESPOO

y-tunnus: 0101366-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Teknologföreningen korttelin 10010 asemakaavamuutoksen alueella (aluenumero 220212), jäljempänä tässä sopimuksessa "kaavaehdotus", olevaa Maanomistajan kiinteistöä 49-10-10-2 (jäljempänä "Sopimusalue").

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

LÄHTÖKOHDAT JA KAAVOITUSTILANNE

Sopimuksen kohteena oleva alue on voimassa olevan asemakaavan mukaan osoitettu viihde- ja ravitsemustarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä YVx). Alueen rakennusoikeus nykyisessä kaavassa on 1 650 k-m².

Kaavaehdotuksessa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija-asuntoja varten (AK-1), jossa rakennusoikeus on yhteensä 8 700 k-m². Alueelle saa sijoittaa yliopistokampuksen toimintaa palvelevia järjestö-, kokoontumis- ja liiketiloja yhteensä enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Maanomistaja sopivat alueidenkäyttölain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin.

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.

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.

2. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille 1 700 000 euroa, jäljempänä sopimuskorvaus.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään 18 kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (alunumero 220212) on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

Korvauksen suuruus on määritelty vuoden 2025 syyskuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2021=100) kokonaisindeksin mukaisesti.

3. VALTION TUKEMA VUOKRA-ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Sopimusosapuolet ovat sopineet Sopimusalueella sijaitsevien tonttien toteuttamisesta valtion tukemaan asuntotuotantoon.

Maanomistaja sitoutuu siihen, että alueen rakennusoikeudesta noin 6 940 k-m² toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (VARKE) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymille tahoille. Mikäli korkotukea ei myönnetä Maanomistajasta riippumattomasta perustellusta syystä, tai VARKEn rahoitusehdot

muuttuvat oleellisesti nykyisistä, sitoutuvat Osapuolet Maanomistajan selvityksestä neuvottelemaan uudesta toteutusmuodosta ja Sopimuskorvauksen maksuaikataulusta noudattaen tämän sopimuksen periaatteita.

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

Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon osoitettavat tontit sijoittuvat Sopimusalueelle. Tonttien sijainti, tonttien koko ja muoto voivat vaihdella.

4. VAKUUDET

Maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi 2 040 000 euron suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa vakuus.

Vakuutena Espoon kaupungille luovutetaan kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muu kaupungin hyväksymä vakuus kuten kohdekiinteistön parhaalla etusijalla oleva kiinnitys. Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajalle, mikäli sopimus raukeaa.

Kaupunki sitoutuu palauttamaan Vakuutta siinä vaiheessa, kun Sopimuskorvauksen osa, jonka maksamisen vakuudeksi Vakuus on annettu, on tullut suoritetuksi. Sopimuskorvauksen maksamisen jälkeen vakuuden jäljellä oleva määrä on miljoona euroa (VARKE -vakuus).

Vakuus palautetaan kokonaan, kun Sopimuskorvauksen maksamisen lisäksi VARKE tuotannon lainapäätös on saatu ja Maanomistaja on kirjallisesti pyytänyt vapauttamista.

5. 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.

6. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 5. mukaisista luovutuksista kuukauden

kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä 50 000 euron suuruisen sopimussakon.

7. 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 eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

8. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun Maanomistaja on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 2. mukaisesti ja täyttänyt asuntotuotantovelvoitteen kohdan 3. mukaisesti. Kaupunki palauttaa vakuuden Maanomistajalle, kun sopimusvelvoitteet on täytetty.

9. ERIKIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

Liite 1: Kartta sopimusalueesta

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi molemmille sopijapuolelle.

PÄIVÄYS

Espoossa 18. 2. 2026

ALLEKIRJOITUKSET

Teknologföreningen puolesta

Oskar Heir
hallituksen jäsen

Dennis Estlander
hallituksen puheenjohtaja

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

VALTAKIRJA

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

Espoossa 16. 2.2026

Olli Isotalo
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

