

# MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS MAA-ALUEIDEN VAIHTAMISESTA

Maankäyttösopimus ja esisopimus maa-alueiden vaihtamisesta perustuu kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen 10.3.2025 § 34.

## 1 SOPIJAOSAPUOLET

Kauniaisten kaupunki (Y-tunnus 0203026-2)  
Kauniaistentie 10, 02700 Kauniainen

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

sekä

Asunto Oy Teinikuja 2 (Y-tunnus 0127323-8)  
Teinikuja 2 C/isänn. [REDACTED], 02700 Kauniainen

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

## 2 SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa tonttia 235-4-47-3 osoitteessa Teinikuja 2, Kauniainen, sekä osaa Kaupungin omistamasta yleisestä alueesta 235-4-9903-900.

Sopimusalue on rajattu **liitteessä 1** olevalle kartalle.

## 3 SOPIMUSALUEEN KAAVOITUSTILANNE

Voimassa olevat asemakaavat:

Asemakaava Ak 80, Osa 3. ja 4. kaupunginosaa, kortteli 45, osa korttelia 47, ka-  
tualueita, vahvistettu 9.1.1980,

Asemakaava Ak 33, Meurmanin kaava, vahvistettu 12.11.1964.

Asemakaavan muutosehdotus:

Asemakaavan muutosehdotus 2.5.2024 / Ak 231, Teinikuja 2.

## 4 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksiin ehdolla, että asemakaavan muutosehdotus ilman olennaisia muutoksia hyväksytään Kauniaisten kaupunginvaltuustossa **liitteenä 2** olevan asemakaavan muutosehdotuksen 2.5.2024/ Ak 231, Teinikuja 2 mukaisena.

Lisäksi tällä sopimuksella Kaupunki ja Maanomistaja sopivat liitteenä 2 olevaan asemakaavan muutosehdotukseen 2.5.2024 / Ak 231, Teinikuja 2 liittyvästä maa-alueiden vaihtamisesta.

## 5 SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin sopimuskorvauksella, joka on **444 600 euroa**.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan Kauniaisten kaupungin tilille laskun mukaisesti viimeistään 12 kuukauden (12 kk) kuluttua siitä, kun asemakaavan muutosehdotus Ak 231, Teinikuja 2 on tullut lainvoimaiseksi. Maksun viivästyessä erääntyneelle sopimuskorvaukselle on maksettava korkolain mukainen viivästyskorko.

## 6 MAA-ALUEIDEN VAIHTAMINEN

Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle omistuksessaan olevan liitteen 2 asemakaavan muutosehdotuksen 2.5.2024 / Ak 231, Teinikuja 2 mukaisen tontin nro 7 tontinosan. Maanomistaja luovuttaa Kaupungille omistuksessaan olevan, liitteen 2 asemakaavan muutosehdotuksen 2.5.2024 / Ak 231, Teinikuja 2 mukaisen puiston osan.

Maa-alueiden vaihtamista koskeva esisopimus

### Sopijaosapuolet:

Kauniaisten kaupunki (Y-tunnus 0203026-2) ja  
Asunto Oy Teinikuja 2 (Y-tunnus 0127323-8)

### Vaihdon peruste:

Asemakaavan muutos Ak 231, Teinikuja 2.

### Vaihdon kohteet:

1.  
Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle noin 175 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 235-4-9903-900.

Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 33 osoitettu puistoalueeksi (P). Määräala on asemakaavan muutosehdotuksessa 2.5.2024 / Ak 231 osoitettu osaksi kaavatonttia 4-47-7 asuinkerrostalojen korttelialueella (AK). Määräalan sijainti on osoitettu **liitteessä 3**.

2.  
Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 175 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 235-4-47-3.

Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 80 osoitettu osaksi tonttia 235-4-47-3 rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueella (AR<sup>4</sup>). Määräala on asemakaavan muutosehdotuksessa 2.5.2024 / Ak 231 osoitettu puistoksi, jolle ei melun takia saa sijoittaa herkkiä toimintoja (VP-1). Määräalan sijainti on osoitettu **liitteessä 3**.

### Lopullisen vaihtokirjan allekirjoittaminen

Sopijaosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan vaihdon kohteena olevien alueiden lopullisen vaihtokirjan viimeistään yhden (1) kuukauden kuluttua siitä, kun tämän vaihdon perusteena oleva asemakaavan muutos on tullut voimaan.

### Vaihdon muut ehdot

#### Väliraha

Kaupungin luovuttaman määräalan arvo on 7 000 euroa.

Maanomistajan luovuttaman määräalan arvo on 7 000 euroa.

Vaihdon yhteydessä ei makseta välirahaa. Vaihdeettavat alueet on arvioitu saman arvoisiksi.

#### Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus vaihdon kohteisiin siirtyvät lopullisen vaihtokirjan allekirjoituksin.

#### Verot ja maksut

Kumpikin Sopijaosapuoli vastaa kaikista luovuttamaansa alueeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta kumpikin Sopijaosapuoli vastaa luovutuksessa saamaansa alueeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista. Kumpikin Sopijaosapuoli vastaa luovuttamansa alueen kiinteistöverosta kaupantekovuodelta. Kumpikin Sopijaosapuoli vakuuttaa ja vastaa, ettei luovuttamaansa alueeseen kohdistu maksamattomia maksuja.

#### Varainsiirtovero

Kumpikin Sopijaosapuoli vastaa varainsiirtoverosta oman saantonsa osalta.

#### Vaihdon kohteisiin kohdistuvat rasitteet ja rasitukset

##### **Kiinteistö 235-4-9903-900**

Kiinteistörekisteriotteen (28.4.2025) mukaan kiinteistöön ei kohdistu rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

Rasitustodistuksen (28.4.2025) mukaan kiinteistöön ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia eikä uusia asioita ole vireillä.

Kaupunki vakuuttaa ja vastaa, että vaihdon kohde on vapaa kaikista rasitteista ja rasituksista.

##### **Kiinteistö 235-4-47-3**

Kiinteistörekisteriotteen (28.4.2025) mukaan kiinteistöön ei kohdistu rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

Rasitustodistuksen (28.4.2025) mukaan kiinteistöön kohdistuu kiinnitys:

Kiinnitys 23.4.2025

Asianumero / arkistoviite: MML/277402/72/2025

Etusija: 23.4.2025 / 277402

Rahamäärä: 533 520 €

Panttikirja: Sähköinen

Panttikirjan saaja: Kauniaisten kaupunki, 0203026-2

Maanomistaja vakuuttaa ja vastaa, että vaihdon kohde on vapaa kaikista muista rasitteista ja rasituksista.

#### Vaaranvastuu

Sopijaosapuolet ovat tietoisia, että vastuu vaihdon kohteena olevasta alueesta siirtyy luovutuksen saajalle lopullisen vaihtokirjan allekirjoituksin. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka vaihdon tekemisen jälkeen aiheutuu tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun vaihdon Sopijaosapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

#### Vaihdon kohteeseen tutustuminen

Sopijaosapuolet ovat oman saantonsa osalta ennen vaihdon tekemistä huolellisesti tarkastaneet vaihdon kohteena olevan alueen ja sen rajat sekä huolellisesti verranneet näitä seikkoja vaihdon kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Sopijaosapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Sopijaosapuolet omalta osaltaan hyväksyvät vaihdon kohteen sellaisessa kunnossa kuin se vaihtokirjaa allekirjoitettaessa on.

#### Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Sopijaosapuolet vaihdossa luovuttamansa alueen osalta ilmoittavat, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vaihdon kohteena olevalla alueella ei ole luovuttajan tiedon mukaan harjoitettu toimintaa eikä sijaitse jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

## **7 VAKUUS**

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen ja muiden sopimusvelvoitteiden täyttämisen vakuudeksi Kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muun Kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa sopimuskorvauksen määrä (eli **533 520 euroa**). Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes tämä sopimus on päättynyt.

## **8 MUUT EHDOT**

#### Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistaja vastaa johtojen, kaapeleiden ja putkien mahdollisesta siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei osallistu siirtokustannuksiin. Maanomistaja sopii tarvittaessa omistamallaan alueella sijaitsevien johtojen, kaapeleiden ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa.

#### Vesi-, hule- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistaja vastaa kiinteistönsä liittämistä HSY:n vesi-, jätevesi- ja hulevesiverkostoihin. Liittymisestä peritään normaalin taksan mukaiset vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

## **9 SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN**

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista omistamansa kiinteistön, sen määräalojen ja määräosien tai niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden 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 kirjallisesti hyväksynyt velvoitteiden siirron.

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

## **10 ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO**

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille todistettavasti kirjallisesti kaikista omistamallaan alueella tapahtuvista sopimuskohdan 9 mukaisista luovutuksista yhden kuukauden (1 kk) kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä 50 000 euron suuruisen sopimussakon.

## **11 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN**

Tämä maankäytösopimus ja esisopimus maa-alueiden vaihtamisesta tulee Maanomistajaa sitovaksi, kun tämä sopimus on allekirjoitettu, ja Kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja lainvoimaisesti hyväksytty Kauniaisten kaupunginhallituksessa.

Sopimus raukeaa, mikäli edellä kohdassa 4 mainittu ehto ei ole täyttynyt viimeistään 31.12.2025.

Jos Kauniaisten kaupunginvaltuuston asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä valitetaan, sopimus raukeaa, mikäli valitusviranomainen kumoaa valtuuston päätöksen.

Sopimuksen raukeamisen johdosta kummallakaan Sopijaosapuolella ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla eikä Sopijaosapuolilla ole toista kohtaan mitään korvausvelvollisuutta.

## **12 SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN**

Tämä sopimus katsotaan päättyneeksi, kun Maanomistaja on suorittanut kohdan 5 mukaisen sopimuskorvauksen ja kun sopijapuolet ovat allekirjoittaneet kohdassa 6 tarkoitetun lopullisen vaihtokirjan.

## **13 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN**

Erimielisyydet, joita Sopijaosapuolet eivät pysty ratkaisemaan neuvottelemalla, ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## Allekirjoitukset

Tämä maankäytösopimus ja esisopimus maa-alueiden vaihtamisesta on laadittu kolmena samanaikaisena kappaleena, yksi kummallekin sopijaosapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Kauniaisissa 28.4.2025

Sopijaosapuolet:

Kauniaisten kaupunki





kaupunginjohtaja


Asunto Oy Teinikuja 2



hallituksen puheenjohtaja

Kaupanvahvistajana todistan, että  Kauniaisten kaupungin puolesta ja  Asunto Oy Teinikuja 2:n puolesta sopijaosapuolina ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen maa-alueiden vaihtamisesta, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut



## LIITTEET:

- Liite 1: Sopimusalue
- Liite 2: Asemakaavan muutosehdotus 2.5.2024 / Ak 231, Teinikuja 2
- Liite 3: Vaihdon kohteena olevien määräalojen sijainti

