

Asianumero: 270/10.02.03/2017
Kokinniitty, 330408, 2020-14

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

(y-tunnus: 0101263-6)

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

sekä

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

ASEMAKAAVA-ALUE

Kokinniitty (alue 330408), ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi: Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti sijaitsee osoitteessa Suurpellontie 1, Espoo.

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

SOPIMUSALUE

Sopimuksen kohde on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle. Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-423-1-169.

Sopimusalueen kaavamerkinnot:

- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1), rakennusoikeus n. 25 151 k-m²
- Autopaikkojen korttelialue (LPA)
- Katu

Voimassa olevassa asemakaavassa Suurpelto I -asemakaava ja Kilonväylä (alue 330400) sopimusalue on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-1).

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 alueen luovuttamisesta.

SOPIMUSEHDOT

1. ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 382 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-423-1-169. Luovutettava määräala on tulevan Asemakaavan mukaista katua.

Luovutettava määräala on rajattu liitekartalle 2 (liite 2).

1.1 LUOVUTUSHINTA

Luovutus tapahtuu vastikkeetta. Luovutettavan määräalan arvo on **7 640** euroa, mikä on otettu huomioon sopimuskohtan 3 mukaista rahana maksettavaa Sopimuskorvausta määritettäessä.

1.2 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

1.3 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan kuitenkin siten, että Maanomistajat maksavat kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.4 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Maanomistajat vastaavat ennen luovutusta tapahtuneesta luovutuksen kohteena olevan määräalan maaperän pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Maanomistajien tiedossa ei ole, että määräala olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että sen maaperässä olisi sellaisia

jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli luovutuksen kohteena olevan määräalan maaperässä tai pohjavedessä havaitaan pilaantumista, josta Maanomistajat saattavat olla vastuussa, Kaupunki on velvollinen ilmoittamaan asiasta välittömästi Maanomistajille, jotta osapuolet voivat sopia tarvittavista (lisä)selvityksistä ja toimenpiteistä. Maanomistajien vastuu rajoittuu pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuviin, tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisiin puhdistuskustannuksiin.

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 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen määräalan luovutuskirjan kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille, kun tässä esisopimuksessa tarkoitettu lopullinen määräalan luovutuskirja on allekirjoitettu.

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

Asemakaavassa osoitettujen Sopimusaluetta palvelevien yleisten alueiden kuten kadun 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 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 Asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **2 395 000** euroa sekä luovuttamalla määräalan kohdan 1. mukaisesti. Korvauksen määrä vastaa kaavamuutoksen kaupungille aiheuttamia

kustannuksia. Korvauksen määrässä on huomioitu Maanomistajan aikaisemmin maksama, maankäytösopimuksen 14.6.2006 mukainen sopimuskorvaus.

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

Korvauksen suuruus on määritelty vuoden 2020 elokuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2015=100) mukaisesti.

4. SOPIMUSKORVAUKSEN MAKSAMINEN

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun Sopimusalueella sijaitseva kiinteistö, määräala, määräosa tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet luovutetaan vastikkeellisena ja näiden arvo ylittää 3 100 000 euroa.

Mikäli luovutus tapahtuu ennen Asemakaavan voimaantuloa, korvaus suoritetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan kuitenkin viimeistään kahden vuoden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

5. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa sopimuskorvauksen määrä (2 900 000 euroa).

Lisäksi ARA -tuotannon rakentamisen vakuudeksi kaupungille luovutetaan erillinen 1 100 000 euron suuruinen vakuus. ARA-tuotannon vakuutena on oma kiinteistökiinnitys ARA-tuotantoon varattuun rakennuspaikkaan. Kun kyseinen määräala on muodostettu omaksi kiinteistöksi, kiinteistökiinnitys kohdistetaan kyseiseen ARA-tonttiin.

Kaupunki palauttaa vakuuden, kun sopimuskorvaus on tullut suoritetuksi. ARA-tuotannon vakuus palautetaan, kun valtion tukema sovittu vuokra-asuntotuotantovelvoitteen täyttämiseksi tähtäävä rakennuslupa on myönnetty ja rakennushankkeelle on myönnetty ARA:n osapäätös, jos sopimus raukeaa tai jos Kaupunki poistaa ARA-velvoitteen.

6. VALTION TUKEMA VUOKRA-ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Maanomistaja sitoutuu siihen, että alueen rakennusoikeudesta noin 4 700 k-m² toteutetaan valtion tukemana pitkäaikaisena vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymälle taholle.

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

7. 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.

8. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohtaan 4. ja 7. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

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

9. MUUT SOPIMUSEHDOT

Ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä maanomistajan tulee laatia kohteesta kehittämissuunnitelma luonnospiirustuksineen. Kehittämissuunnitelmassa tulee esittää, miten hankkeessa toteutetaan Suurpellon visiota sekä otetaan huomioon mm. asuntorakentamisen osalta Espoon asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakauman tavoitteet ja asuinympäristön laatutavoitteet. Kehittämissuunnitelma esitetään sen arviointiryhmälle ja sen hyväksyy Suurpellon johtoryhmä.

Kaikkien sopimusalueelle toteutettavien kohteiden tulee liittyä alueelle rakennettavaan imujätejärjestelmään, mikäli Suurpellon jätehuolto Oy (Y-tunnus 2239129-2) tekee investointipäätöksen imujätejärjestelmän rakentamisesta sopimusalueen rajalle kuuden kuukauden kuluessa kaavan saatua lainvoiman.

Maanomistajien tulee osallistua alueen yhteiseen markkinointiin yhdessä sovitulla tavalla.

Kaikkia korttelin 21184 AK-tontteja palvelemaan tulee toteuttaa vähintään yksi yhteinen palvelueteinen. Lisäksi sopimusalueelle tulee toteuttaa tilat päiväkodille.

Nämä velvoitteet sitovat kolmatta osapuolta, jolle Maanomistaja luovuttaa Sopimusalueen korttelialueita. Jos Maanomistaja ei sitouta ostajaa edellä mainittuihin velvoitteisiin ottamalla kauppakirjaan ehdon siitä, että ostaja noudattaa tätä sopimusta, niin Maanomistaja vastaa velvoitteista.

Maanomistaja pyrkii siihen, että muu kuin 4 700 k-m² valtion tukemana pitkäaikaisena vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) toteutettava rakennusoikeus toteutetaan vapaarahoitteisena.

10. 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 olennaisesti toisen sisältöisenä tai muutettuna, Osapuolet sitoutuvat viipymättä neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

11. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun Maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohtien 3. ja 4. mukaisesti, kun kohdan 1. mukainen lopullinen luovutuskirja on tehty ja kun kohdan 6. mukainen velvoite on täytetty.

12. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvottelemalla. Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Espoon käräjäoikeudessa.

LIITTEET

- Liite 1 Kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
- Liite 2 Kartta luovutuksen kohteena olevasta alueesta

Tätä sopimusta on laadittu kolme samasanaista kappaletta, yksi Maanomistajalle, yksi Kaupungille ja yksi kaupanvahvistajalle

PÄIVÄYS

Espoossa 12. päivänä loka kuuta 2020

ALLEKIRJOITUKSET

Maanomistajan puolesta valtakirjalla

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Hilkka Julkunen
tonttipäällikkö

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Hilkka Julkunen Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla sekä Maanomistajan 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

ANNAMARI RÄTY
apulaiskaupungingeodeetti
Espoon kaupunki

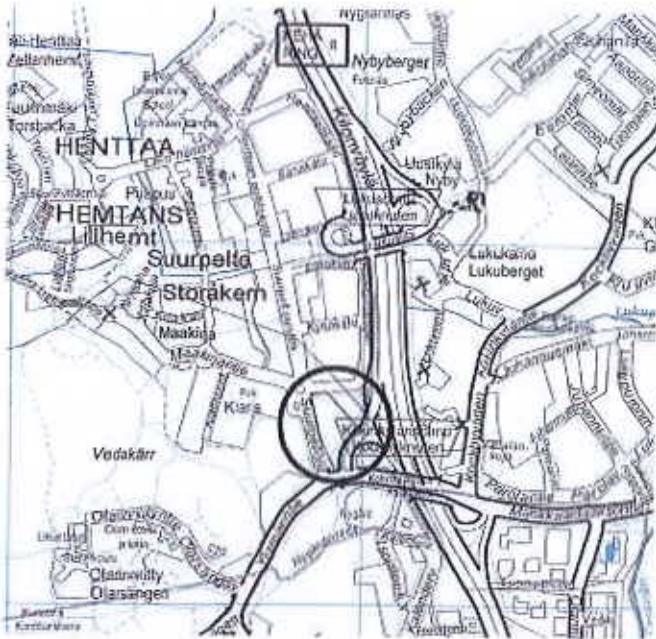
0497/B

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikkö Hilikka Julkusen allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa 12. päivänä loka kuuta 2020

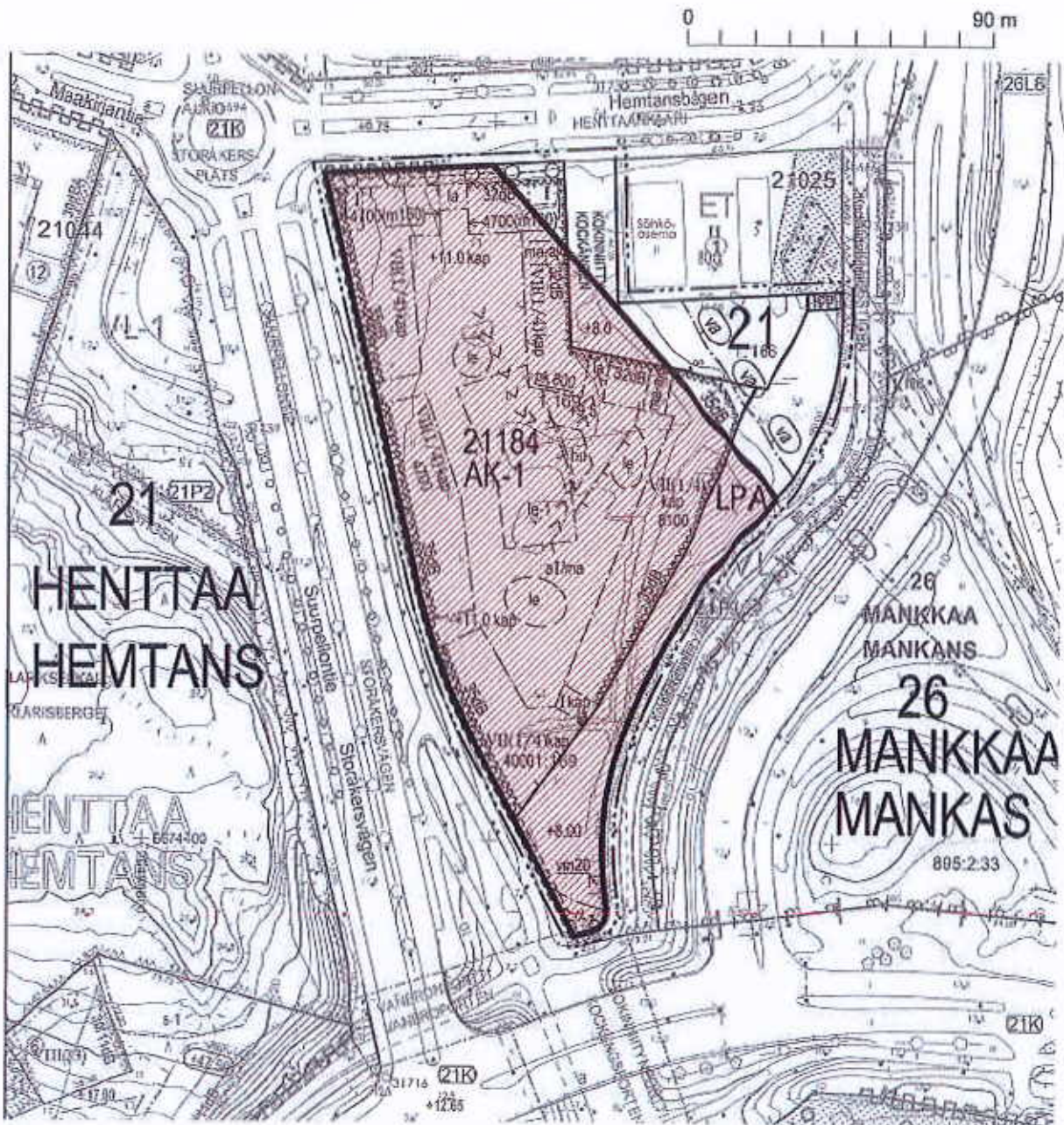
Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja
teknisen ja ympäristötoimen johtajan ollessa estyneenä

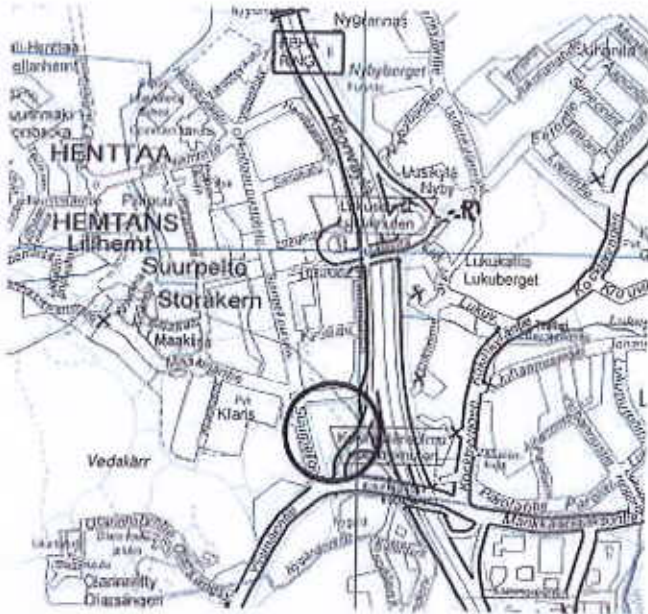


LIITEKARTTA 1
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA 2020
 Kokinniitty, alue 330408
 2020-14

Espoon kaupunki /

 sopimusalue





LIITEKARTTA 2
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA
 Kokinniitty, alue 330408
 2020-14

Espoon kaupunki /

 kaupungille luovutettavat
 alueet (Katu)

