

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki

y-tunnus: 0101263-6

Tonttiyksikkö

Virastopiha 2 C/ PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

sekä

Espoon seurakuntayhtymä

y-tunnus: 0200562-2

Hallintovirasto

Kirkkokatu 1

02770 ESPOO

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

ASEMAKAAVA-ALUE

Kaitaan metrokeskus, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 441415, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää asemakaava-alueella sijaitsevat Maanomistajan omistamat kiinteistöt 49-438-7-49 ja 49-438-7-50 sekä Kaupungin omistamaa kiinteistöä 49-438-7-54 ja katualuetta 49-31-9901-0. Sopimusalueen pinta-ala on noin 17 444 m².

Sopimusalueen kaavamerkinnot:

- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK), rakennusoikeus noin 18 947 km²
- Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-1)
- Henkilöliikenneterminaalin korttelialue (LHA-1)
- Autopaikkojen korttelialue (LPA-1)
- Lähivirkistysalue (VL-1)
- Katu
- Tori

Voimassa olevassa asemakaavassa Hannusjärvi (alue 441400), sopimusalue on osoitettu istutettavaksi puistoalueeksi (Px) ja luonnonmukaisena hoidettavaksi puistoalueeksi (PI).

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

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille

- noin 8 802 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-438-7-49 ja
- noin 3 397 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-438-7-50.

Määräalat ovat asemakaavan mukaista katua, torialuetta, lähivirkistysaluetta, asuinkerrostalojen korttelialuetta, henkilöliikenneterminaalin korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta ja asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta.

Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle

- noin 101 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-438-7-54 ja
- noin 206 m²:n suuruisen määräalan katualueesta 49-31-9901-0.

Määräalat ovat asemakaavan mukaista asuinkerrostalojen korttelialuetta.

Määräalat on rajattu liitekartalle 2.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että edellä mainitut pinta-alat tarkistetaan asemakaavan vahvistumisen jälkeen laadittavan tonttijaon perusteella ennen lopullista luovutusta. Mikäli alueiden pinta-alassa tapahtuu vähäisiä muutoksia tonttijaosta johtuen, ei tällä kuitenkaan ole vaikutusta luovutettavien alojen arvoon.

1.2 LUOVUTUSHINTA

Alueet vaihdetaan vastikkeetta.

Maanomistajan luovuttamien alueiden arvo on 4 182 750 euroa.

Kaupungin luovuttamien alueiden arvo on 519 750 euroa.

Alueiden arvojen erotus on 3 663 000, mikä on huomioitu sopimuskodan 3 mukaista sopimuskorvausta määritettäessä.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräalat luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

1.4. VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräaloista maksettavista veroista ja maksuista omistaja ja hallinta-ajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Luovuttajat vastaavat ennen luovutusta tapahtuneesta määräalojen pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Osapuolten 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.

1.6. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen luovutuskirjan kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

Määräalan omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät luovutuksensaajille lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksin.

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. Katualueella sijaitseville hulevesijärjestelmille tulee hakea sijoituslupa Espoon kaupunkitekniikan keskukselta.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Sopimusalueelta peritään normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

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

Tarpeettomiksi käyvät johdot, kaapelit ja putket Maanomistaja kuitenkin poistaa kustannuksellaan tulevien tonttien alueelta, mikäli se on tonttien rakentamisen vuoksi tarpeen.

Rasitteet

Kaupunki varaa oikeuden perustaa korvauksetta Sopimusalueelle kaavan mukaiset rasitteet.

Yhteistyö Maanomistajan kanssa

Sopimusosapuolet pyrkivät yhteistyöhön katujen ym. kunnallistekniikan rakentamisvaiheiden ja Maanomistajan tonttien käyttöönottojärjestyksen yhteensovittamisessa. Lisäksi Sopimusosapuolet pyrkivät mahdollistamaan tonttien rakentamisen aloittamisen jo kunnallistekniikan urakan aikana.

3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **3 370 000** euroa sekä luovuttamalla määräalan kohdan 1 mukaisesti. Korvaus ei ole vastiketta liiketoiminnan muodossa tapahtuvasta palvelun myynnistä arvonlisäverolain 1 §:n tarkoittamalla tavalla, joten siitä ei suoriteta arvonlisäveroa.

Sopimuskorvauksen suuruus on määritelty vuoden 2018 kesäkuun hintatason (pisteluku 112,15) mukaisesti ja sitä tarkistetaan kunkin erän laskutusajankohdan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2015=100) mukaisesti.

Sopimuskorvauksen ensimmäinen erä, **1 123 000** euroa, 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 1 500 000 euroa. Sopimuskorvauksen ensimmäinen erä suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan kuitenkin viimeistään 18 kuukauden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen toinen erä, **1 123 000** euroa, suoritetaan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittujen luovutusten arvo ylittää 3 000 000 euroa tai viimeistään 30 kuukauden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen kolmas ja viimeinen erä, **1 124 000** euroa, suoritetaan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittujen luovutusten arvo ylittää 4 500 000 euroa tai viimeistään 42 kuukauden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimusalueella alueita ennen Asemakaavan voimaantuloa niin, että luovutusten arvo ylittää edellä mainitut raja-arvot, suoritetaan korvaus kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Kaupunki sitoutuu pidentämään maksuaikoja, mikäli Sopimusaluetta palvelevaa katuverkkoa ja kunnallistekniikkaa ei ole rakennettu olennaisilta osilta niin, että maanomistajan tonttien käyttöönotto rakentamiseen on mahdollista. Osapuolet neuvottelevat pidennyksestä siten, että se vastaa kunnallistekniikan rakentamisen viivästymistä.

Kaupunki sitoutuu pidentämään edellä todettuja maksuaikoja, mikäli Asemakaava-alueelta ei ole osoittanut pysäköintipaikkoja tämän sopimuksen kohdassa 6 todetun mukaisesti niin, että Maanomistajan tonttien käyttöönotto rakentamiseen on mahdollista. Osapuolet neuvottelevat pidennyksestä siten, että se vastaa pysäköintipaikkojen rakentamisen viivästymistä.

4. VAKUUS

Mikäli maanomistaja siirtää sopimuksen kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle, tulee siirronsaajan 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. Vakuuden tulee olla voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

Kaupunki palauttaa vakuuden, kun sopimuskorvaus on tullut suoritetuksi. Kaupunki palauttaa pyynnöstä sopimusvakuutta takaisin sitä mukaa kun maankäyttömaksusuuksia on suoritettu kaupungille.

Kaupunki antaa pyynnöstä viivytyksettä suostumuksen vakuuden vapauttamiseen myytävän kiinteistön tai määräalan osalta edellyttäen, että kaupungille jäävä vakuus kattaa maksamatta olevan korvaussumman 1,2 -kertaisesti.

5. VALTION TUKEMA VUOKRA-ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat sopineet Sopimusalueella sijaitsevien hankkeiden toteuttamisesta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Ohjeelliset alueet on merkitty liitekartalle 3. Alueen sijainti, tontin koko ja muoto voivat vaihdella.

Osapuolet sitoutuvat siihen, että alueiden rakennusoikeus toteutetaan valtion tukemana 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.

6. SOPIMINEN POHJOISEN PYSÄKÖINTILAITOKSEN TOTEUTTAMISESTA JA VÄLIAIKAINEN PYSÄKÖINTI

Kaupunki tai Kaupunki ja Maanomistaja tai Maanomistajan osoittama taho perustavat pysäköintiyhtiön (jäljempänä ”Pysäköintiyhtiö”), jonka tehtävänä on omistaa ja hallinnoida Asemakaava-alueen kortteliin 31113 rakennutettavaa pysäköintilaitosta (jäljempänä ”Pysäköintilaitos”). Maanomistajan tai Maanomistajan osoittaman tahon omistusosuus Pysäköintiyhtiöstä vastaa Maanomistajan omistukseen jäävien ja Sopimusalueelle muodostettavien tonttien Asemakaavan mukaista autopaikkatarvetta. Kaupunki sitoutuu luovuttamaan (myymään tai vuokraamaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella) Pysäköintilaitoksen tontin Pysäköintiyhtiölle.

Kaupunki sitoutuu järjestämään korvaukset väliaikaiset pysäköintipaikat Asemakaava-alueella omistamalleen maalle, mikäli Pysäköintilaitos ei ole valmistunut Maanomistajan omistamien ja Sopimusalueelle muodostettavien tonttien rakentamisen käynnistyessä.

7. 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 hyväksynyt velvoitteiden siirron.

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

Sopimus sitoo Kaupunkia Maanomistajan luovuttaessa Sopimusalueelle muodostettavia tontteja kolmannelle.

Mikäli Sopimus Maanomistajan pyynnöstä ja Kaupungin suostumuksella siirretään kolmannelle osapuolelle, voi Kaupunki edellyttää, että siirrettävien sopimusvelvoitteiden täyttämisen vakuudeksi asetetaan vakuus. Vakuuden määrä on suuruudeltaan 1,2 kertaa sopimuskorvauksen määrä.

8. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 3. ja 6. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta.

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

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

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

Mikäli Asemakaava ei tule voimaan, sopimus raukeaa. Kirkkovaltuuston tätä sopimusta koskevasta päätöksestä 29.05.2019 § 33 on tehty kirkollisvalitus. Mikäli sopimusta koskeva päätös ei saa lainvoimaa, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan ja allekirjoittamaan uuden sopimuksen vastaavilla periaatteilla kuin tämä sopimus huomioiden kuitenkin kirkkohallituksen ja hallintotuomioistuimen päätösten sisällön. Myös uuden sopimuksen sitovuus edellyttää osapuolten toimivaltaisten toimielinten lainvoimaisia päätöksiä.

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

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

10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun kohdan 1. mukainen lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu ja kun Maanomistaja on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti. ja kaupunki on toteuttanut sopimuksen mukaiset sopimusvelvoitteensa.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

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

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

PÄIVÄYS

Espoossa 22.4.2020

ALLEKIRJOITUKSET

Espoon seurakuntayhtymä

Petteri Leinonen

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Hilkka Julkunen

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Petteri Leinonen sekä 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

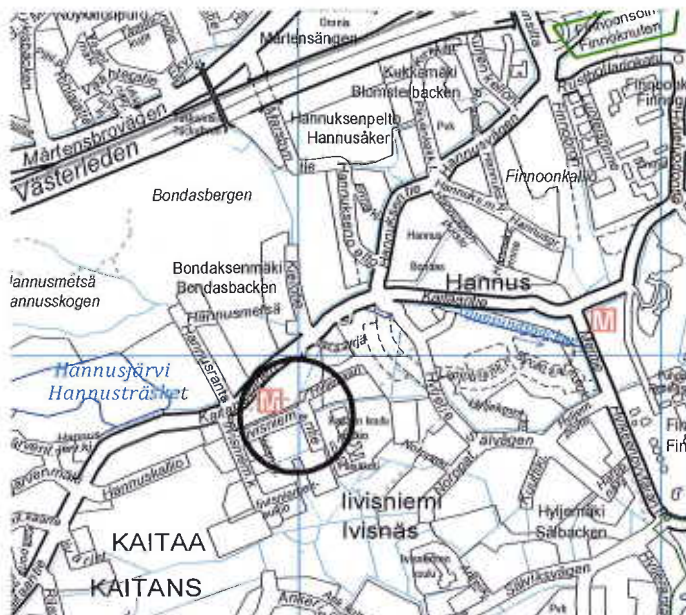
Susanna Vissisenaho
toimitusinsinööri
Espoon kaupunki 0497/13

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön tai maankäyttöasiantuntija Joonas Vikmanin allekirjoittamaan tämän sopimuksen.

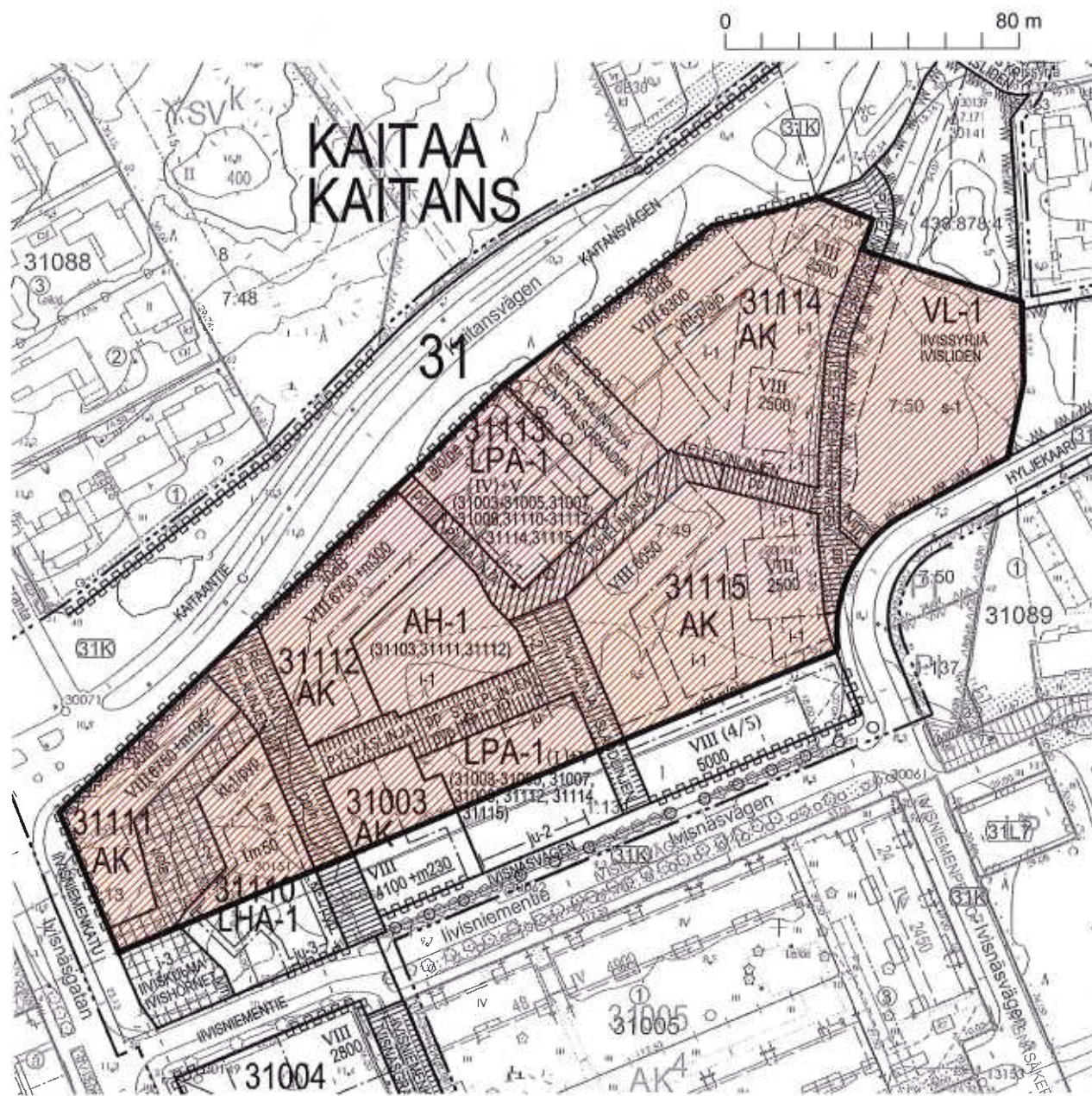
Espoossa 17 . huhtikuuta 2020

Olli Isotalo
teknisen toimen johtaja



LIITEKARTTA 1
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA .201
 Kaitaan metrokeskus, alue 441415
 2019-1



Espoon kaupunki /
 Espoon Seurakuntayhtymä

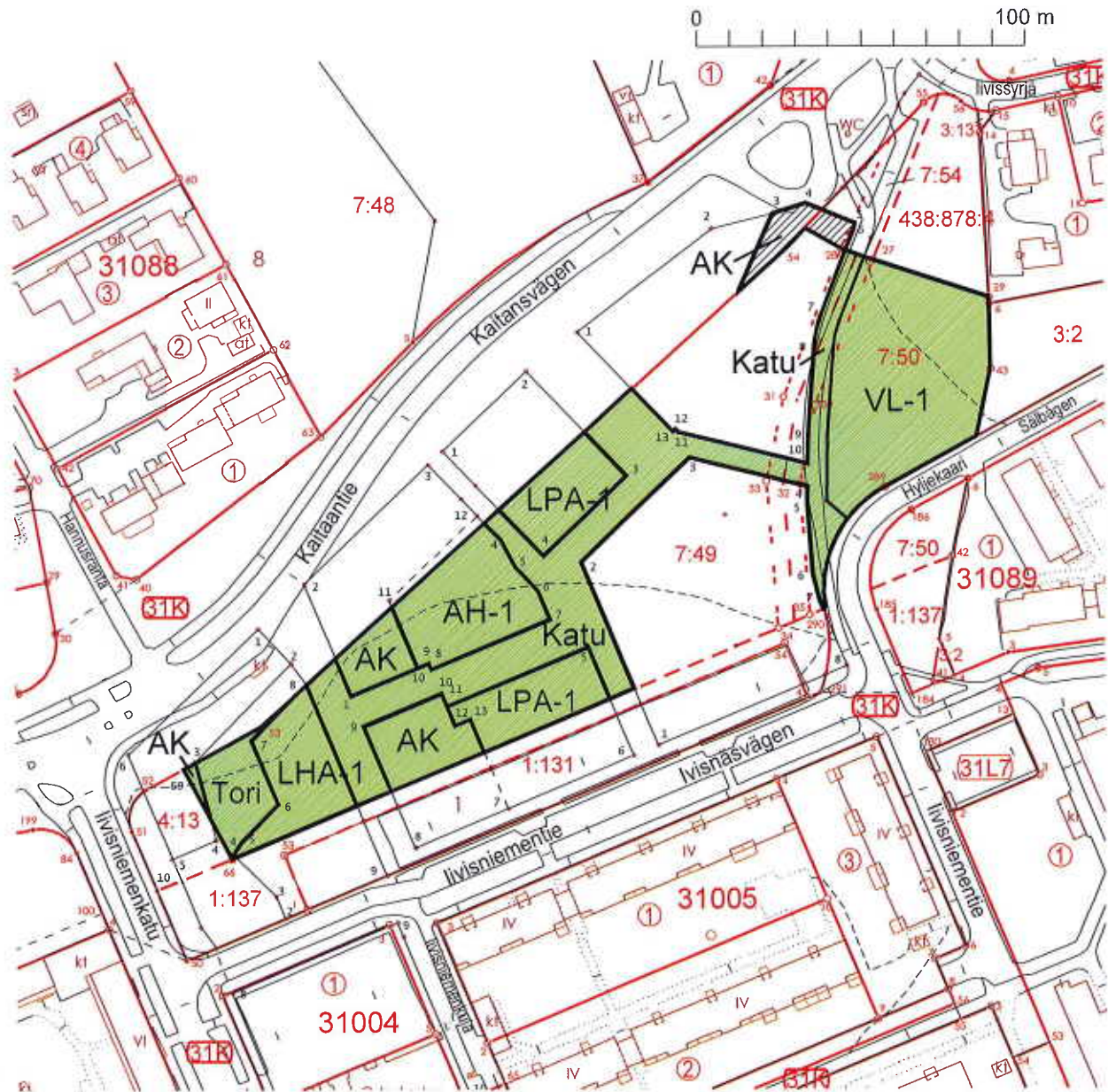


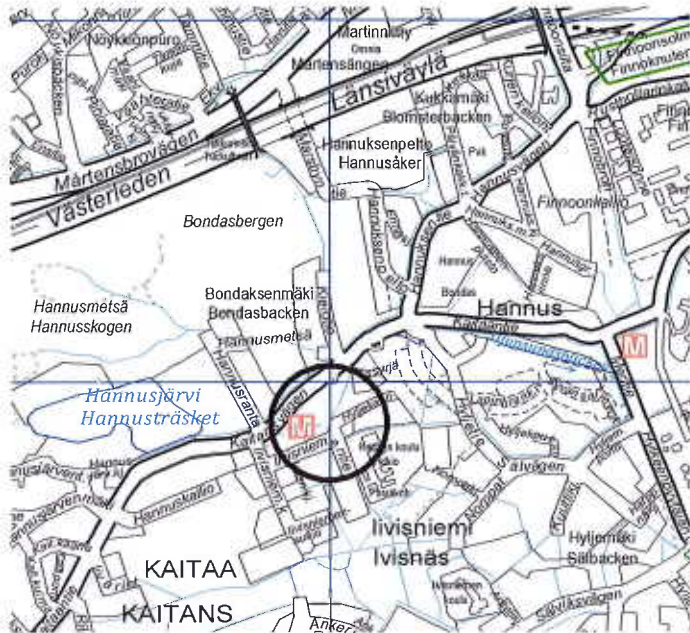


LIITEKARTTA 2
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA
 Kaitaan metrokeskus, alue 441415
 2019-1

Espoon kaupunki /
 Espoon Seurakuntayhtymä

-  kaupungille luovutettavat alueet (AK, LPA-1, AH-1, LHA-1, VL-1, tori, katu)
-  kaupunki luovuttaa (AK)





LIITEKARTTA 3

Kaitaan metrokeskus, alue 441415

Espoon Seurakuntayhtymä



Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto, ohjeellinen

