

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

(y-tunnus: 0101263-6)

sekä

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja",

ASEMAKAAVA-ALUE

Miilukorpi II, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi, aluenumero 631900
jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella sijaitsevat Maanomistajan omistamat kiinteistöt 49-431-1-133, 49-431-1-134 ja 49-431-1-137. Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä olevalle kartalle.

Sopimusalueen kaavamerkinnot:

- AP, Asuinpienalojen korttelialue, rakennusoikeus noin 624 k-m²
- AO, Erillispientalojen korttelialue, rakennusoikeus noin 4 221 k-m²
- A, Asuinrakennusten korttelialue, rakennusoikeus noin 2 580 k-m²
- Lähivirkistysalue (VL-1 & VL/s)
- Katu
- Venesatama-alue (LV)

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 alueluovutuksista.

SOPIMUSEHDOT

1. ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTUKSISTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille yhteensä noin 9 268 m²:n suuruisen määrällän tilasta 49-431-1-134 ja noin 15 115 m²:n suuruisen määrällän tilasta 49-431-1-133.

Määräalat ovat tulevan asemakaavan mukaista katua ja lähivirkistysaluetta. Lisäksi alue pitää sisällään noin 1 560 m²:n suuruisen AP-tontinosan (n. 624 k-m²).

Luovutettava määräalat on rajattu liitekartalle 2.

1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutus tapahtuu vastikkeetta. Luovutettavien määräalojen arvo on **411 498** euroa, mikä on otettu huomioon sopimuskohtaan 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 omistusajaltaan kuitenkin siten, että Maanomistaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 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 määräalat olisivat niillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantuneet 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 olevilla määräaloilla ei ole sallittua tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ilman Kaupungin kirjallista suostumusta.

1.6 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopulliset määräalojen luovutuskirjat viimeistään kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille, kun tässä sopimuksessa tarkoitettu luovutuskirja on allekirjoitettu.

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

Asemakaavassa osoitettujen 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- ja jätevesihuollon järjestäminen

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

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistaja sopii tarvittaessa korttelialueella johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kaupunki vastaa yleisillä alueilla tapahtuvista johtojen ja kaapeleiden siirroista kustannuksellaan.

Rasitteet

Kaupunki varaa oikeuden perustaa korvauksetta Sopimusalueelle kaavan mukaiset rasitteet.

3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-alueella palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **1 794 000** euroa sekä luovuttamalla kohdassa 1 mainitun määräälan.

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 maaliskuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan rakennuskustannusindeksiin (2010=100) mukaisesti.

Sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun Sopimusalueella sijaitseva kiinteistö, määräala, määräosa tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet luovutetaan vastikkeellisenä ja näiden arvo ylittää 1,3 kertaa sopimuskorvauksen määrän.

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

Koko maankäyttösopimuskorvaus suoritetaan Kaupungin lähettämän laskun mukaan kuitenkin viimeistään 5 vuoden kuluttua siitä, kun Sopimusalueella palveleva katusuunnitelma on tullut voimaan.

Kaupunki sitoutuu neuvottelemaan tämän viiden vuoden maksuajan pidentämisestä, mikäli Sopimusalueella palvelevaa katuverkkoa ja kunnallistekniikkaa ei ole rakennettu olennaisilta osilta niin, että maanomistajan tonttien käyttöönotto rakentamiseen on mahdollista.

4. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa sopimuskorvauksen määrä (2 150 000 euroa).

Kaupunki palauttaa vakuuden, kun sopimuskorvaus on tullut suoritetuksi tai sopimus raukeaa.

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

5. SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista Sopimusalueella luovutettavien kiinteistöjen, määräälojen, 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.

6. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 3. ja 5. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä viidenkymmentuhannen euron suuruisen sopimussakon.

7. 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 tai se palautetaan uuteen valmisteluun, sopimus raukeaa.

Mikäli Asemakaava tulee voimaan olennaisesti toisensisältöisenä, osapuolet sitoutuvat viipymättä neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta samoilla periaatteilla kuin tämä sopimus.

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

8. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun Maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti ja kun kohdassa 1 tarkoitettu kiinteistökauppa on tehty.

9. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITE

Liite 1 – kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta

Liite 2 – kartta luovutuksen kohteena olevista alueista

Asianumero: 157/10.02.03/2017
Miilukorpi II, 631900, 2018-40

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

PÄIVÄYS

Espoossa 6. päivänä *maaliskuuta* kuuta 2020

ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta

Maanomistaja

Joonas Vikman

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Joonas Vikman sekä _____ 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 TÖIJANÄHO
kinttelöstöinsinööri
Espoon kaupunki

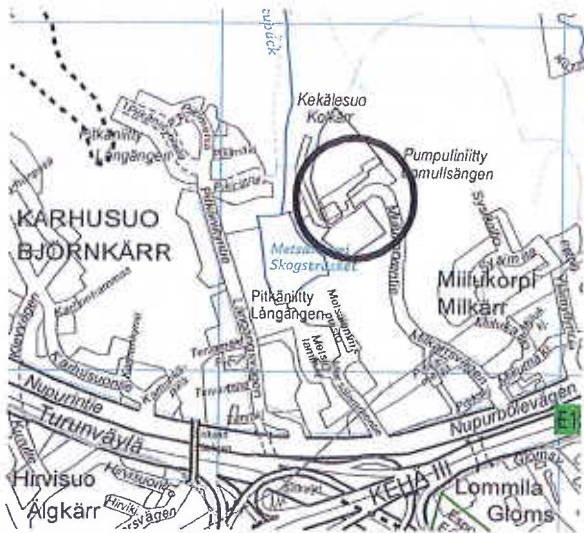
Asianumero:157/10.02.03/2017
Miihukorpi II, 631900, 2018-40

VALTAKIRJA

Valtuutan maankäyttöasiantuntija Joonas Vikmanin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

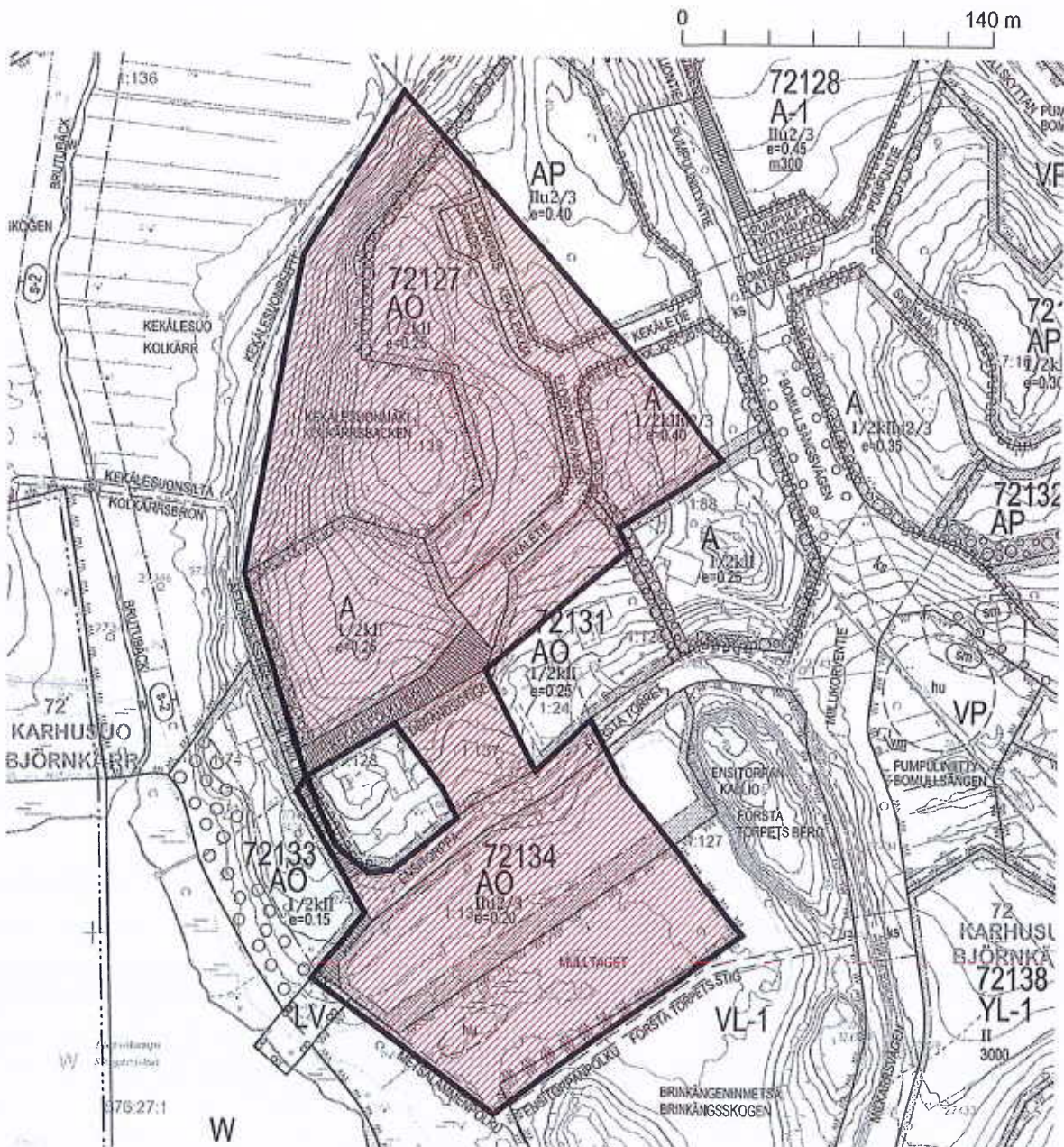
Espoossa ²⁹. päivänä loka kuuta 2020

Olli Isotalo
teknisen toimen johtaja



LIITEKARTTA 1
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA 6 .11.2020
 Miilukorpi II, alue 631900
 2018-40


Espoon kaupunki /





LIITEKARTTA 2
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA
 Miilukorpi II, alue 631900
 2018-40

Espoon kaupunki /

 kaupungille luovutettavat
 alueet (katu, VL, VL-1, VL/s, LV)

 AP- 1560m² (624 k-m²)

