

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

sekä

Fortum Power and Heat Oy (y-tunnus: 0109160-2)
PL 100
00048 FORTUM
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

ASEMAKAAVA-ALUE

Hepokorvenkallio, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi, aluenumero 633300, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella sijaitsevan Maanomistajan omistamat määräalat 49-402-10-2-M602 ja 49-402-3-15-M602. Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalueella sijaitsevat Maanomistajan määräalojen kaavamerkinnot Asemakaavassa:

- Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (T-1), rakennusoikeus 37 472 k-m²
- Teollisuus-, toimisto- ja varistorakennusten korttelialue (T-2), rakennusoikeus 7 340 k-m²
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET), rakennusoikeus 3 000 k-m²
- Lähivirkistysalue (VL-1/s ja VL-2/s)
- Suojaviheralue (EV)
- Katu
- Maantien alue (LT)
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)
- Yleinen pysäköintialue (LP)

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 alueiden luovuttamisesta.

SOPIMUSEHDOT

1. ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille:

- a) noin 50 090 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 49-402-10-2-M602
- b) noin 7 311 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 49-402-3-15-M602

Määräalat ovat Asemakaavan mukaista, lähivirkistysaluetta, suojaviheraluetta, katualuetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, yleistä pysäköintialuetta sekä noin 43 m² suuruinen tontinosa korttelissa 65002.

Luovutettavilla määräaloilla sijaitsee rakennuksia ja rakennusten osia. Maanomistaja vastaa rakennusten purkamisesta ennen lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamista, ellei rakennusten purkamisen aikataulusta toisin sovita.

Luovutettavat määräalat on rajattu liitekartalle 2.

Lisäksi Maanomistaja luovuttaa Kaupungille Asemakaavan ulkopuolelta:

- c) noin 6 950 m² suuruisen kiinteistön 49-406-2-9
- d) noin 826 m² suuruisen kiinteistön 49-452-2-1189

Kohdan c mukainen kiinteistö on osin kaavoittamatonta ja osin asemakaavan mukaista puistoaluetta (VP) (7.7.1993 voimaan tullut Kullonmäki I-niminen asemakaava sekä 11.6.1997 voimaantullut Haapaniemi-niminen asemakaava). Luovutettava kiinteistö on rajattu liitekartalle 3.

Kohdan d mukainen kiinteistö on asemakaavan mukaista lähivirkistysaluetta (VL) (20.5.1998 voimaan tullut Pikkalapuisto-niminen asemakaava). Luovutettava kiinteistö on rajattu liitekartalle 4.

1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutus tapahtuu vastikkeetta. Luovutettavien määräalojen (kohdat a ja b) ja kiinteistöjen (c ja d) arvo on yhteensä 469 380 euroa, mikä on otettu huomioon sopimuskohdan 3 mukaista sopimuskorvausta määritettäessä.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräalat ja kiinteistöt luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

1.4 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräaloista ja kiinteistöistä maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Maanomistaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta määräalan ja kiinteistöjen pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Maanomistajan tiedossa ei ole, että määräalat tai kiinteistöt olisivat niillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantuneet tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

1.6 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopulliset määräalojen ja kiinteistöjen luovutuskirjat viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan. Esisopimus on kuitenkin voimassa maakaaren (12.4.1995/540) 2 luvun 7 §:n mukaisesti viisi vuotta.

Määräalojen ja kiinteistöjen omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät Kaupungille, kun tässä esisopimuksessa tarkoitettu lopullinen määräalojen ja kiinteistöjen 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 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 kaavan mukaiset rasitteet.

3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **1 940 000** euroa sekä luovuttamalla arvoltaan yhteensä 469 380 euron suuruiset määräalat ja kiinteistöt kohdan 1 mukaisesti.

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

Korvauksen suuruus on määritelty vuoden 2021 heinäkuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan rakennuskustannusindeksin (2010=100) mukaisesti.

4. SOPIMUSKORVAUKSEN MAKSAMINEN

Sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan Kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

5. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen ja muiden sopimusvelvoitteiden täyttämisen vakuudeksi kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa sopimuskorvauksen määrä (2 328 000 euroa). Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

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

6. 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.

7. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

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

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

8. 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 toisensisältöisenä 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.

9. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun Maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohtien 3 ja 4 mukaisesti ja kun kohdassa 1 tarkoitettu lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvottelemalla. Erimielisyydet, joita sopimusosapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Länsi-Uudenmaan kärjäoikeudessa.

LIITTEET

- Liite 1. Kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
- Liite 2. Kartta luovutuksen kohteena olevista alueista Sopimusalueella
- Liite 3. Kartta luovutuksen kohteena olevasta kiinteistöstä 49-406-2-9
- Liite 4. Kartta luovutuksen kohteena olevasta kiinteistöstä 49-452-2-1189

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

PÄIVÄYS

Espoossa 26.10.2021

ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Katja Hakala
maankäyttöinsinööri

Fortum Power and Heat Oy:n puolesta valtakirjalla

Mikko Tavastila

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Katja Hakala ja Mikko Tavastila 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 Rätty
Apulaiskaupungingeodeetti
Espoon kaupunki
0497/3

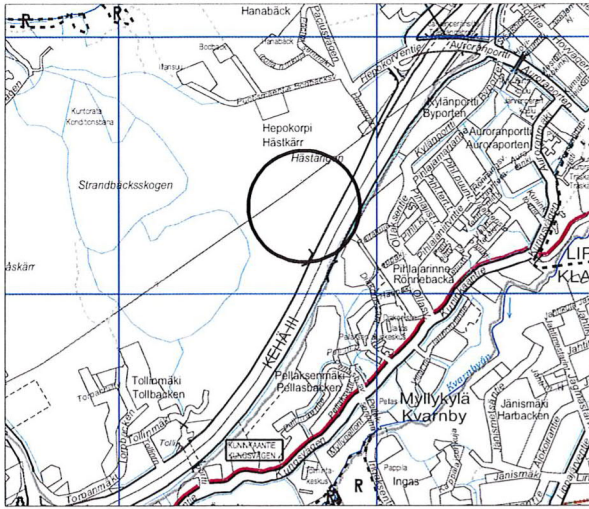
Asianumero: 5995/10.02.03/2020
Hepokorvenkallio, 633300, 2021-14

VALTAKIRJA

Valtuutan maankäyttöinsinööri Katja Hakalan, kiinteistölakimiehen ja tonttipäällikön kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen.

Espoossa 21. 10. 2021

Olli Isotalo
kaupunkiympäristön toimialajohtaja

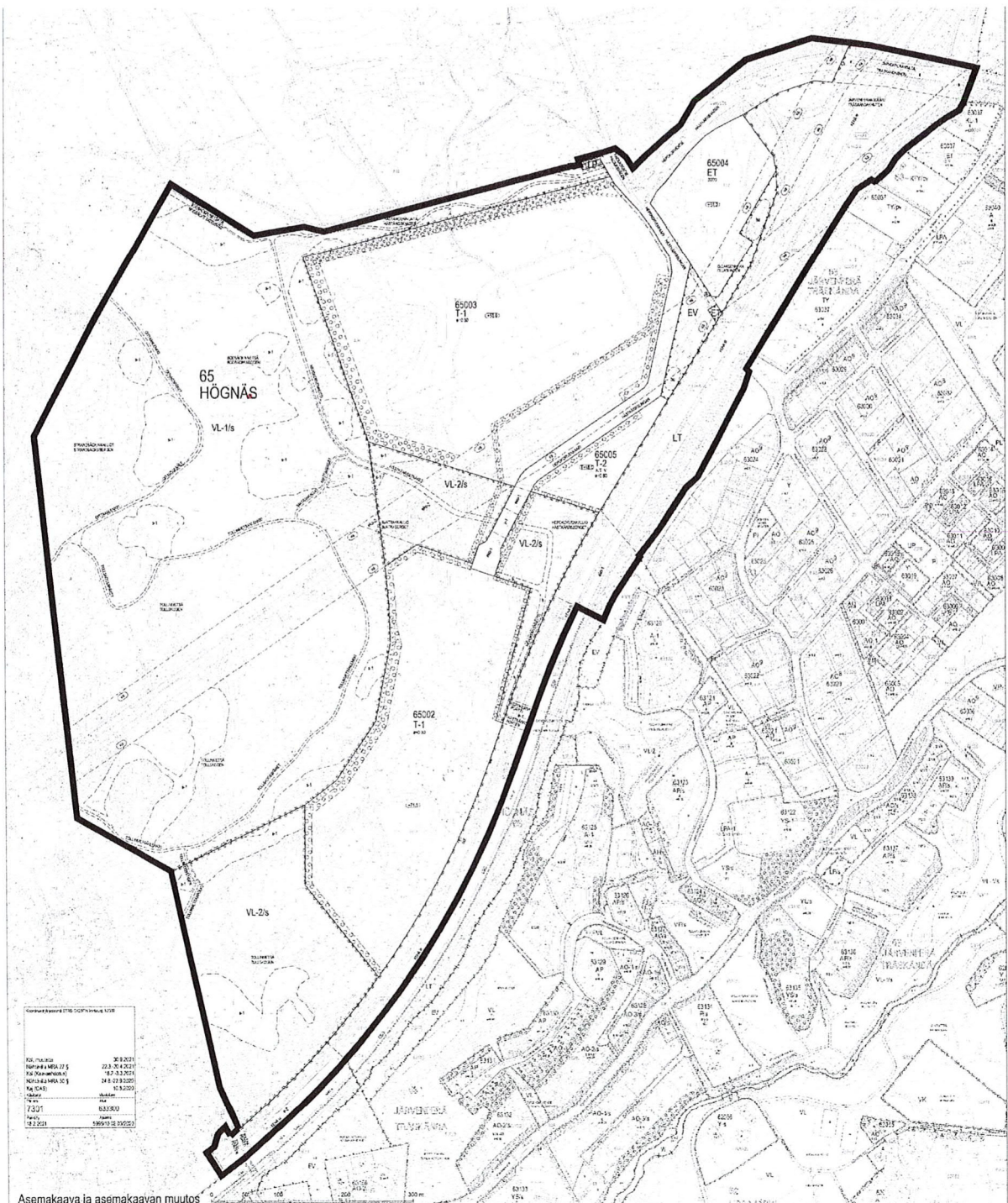


LIITEKARTTA 1
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA 26.10.2021
 Hepokorvenkallio, alue 633300
 2021-14

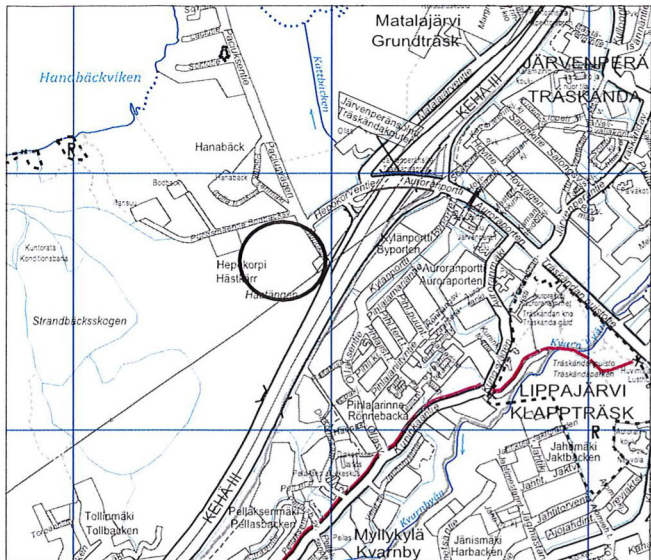
Espoon kaupunki /
 Fortum Power and Heat Oy

 sopimusalue

0 300 m




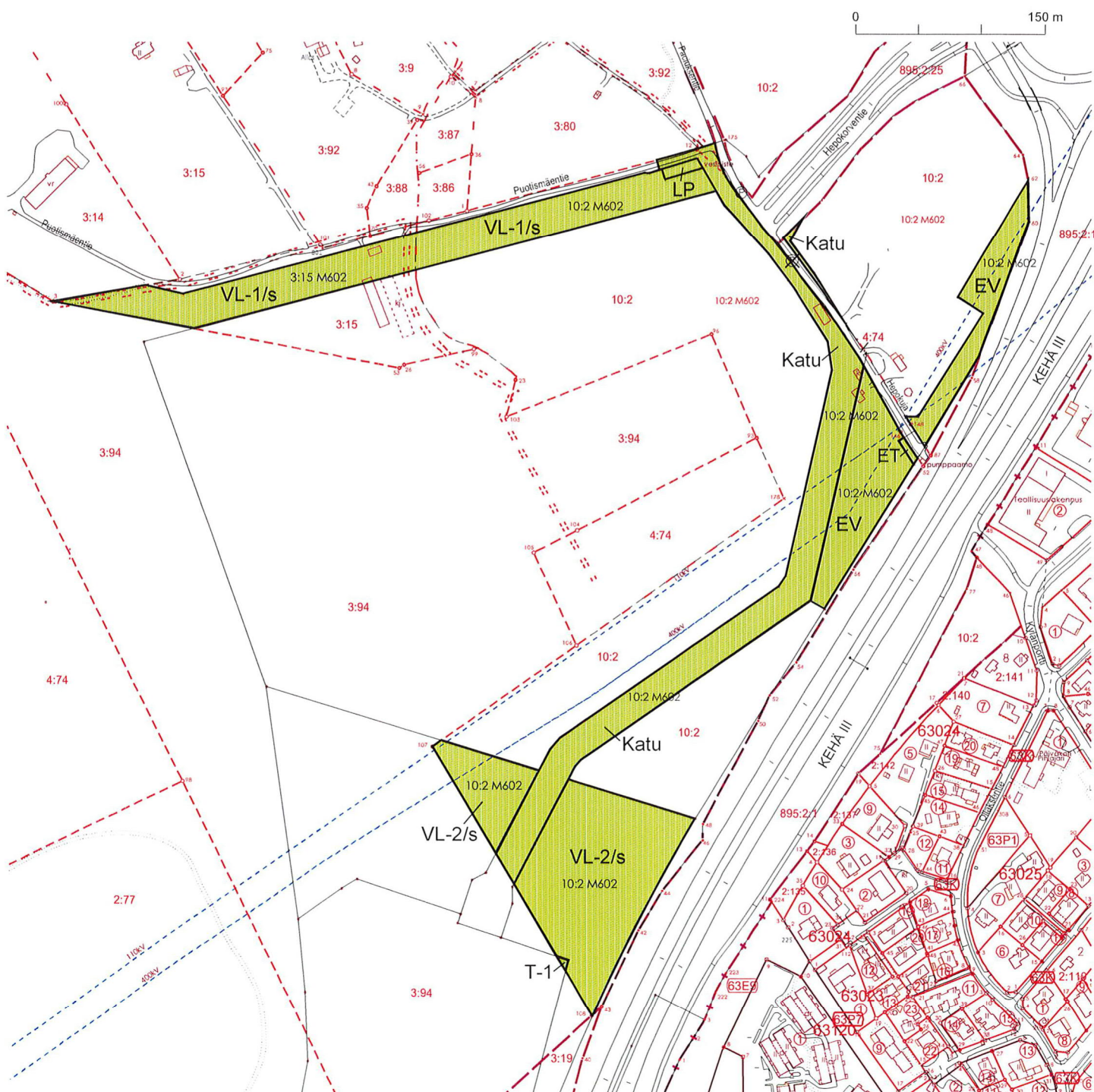
Karttaperusteiden tiedot	
OS: 70300	26.10.2021
NR: 44-MER-17-S	23.10.2021
RA: 1000000014	19.10.2021
NR: 1000000014	24.10.2021
RA: 1000000014	24.10.2021
NR: 1000000014	24.10.2021
RA: 1000000014	24.10.2021
NR: 1000000014	24.10.2021
RA: 1000000014	24.10.2021
NR: 1000000014	24.10.2021
RA: 1000000014	24.10.2021

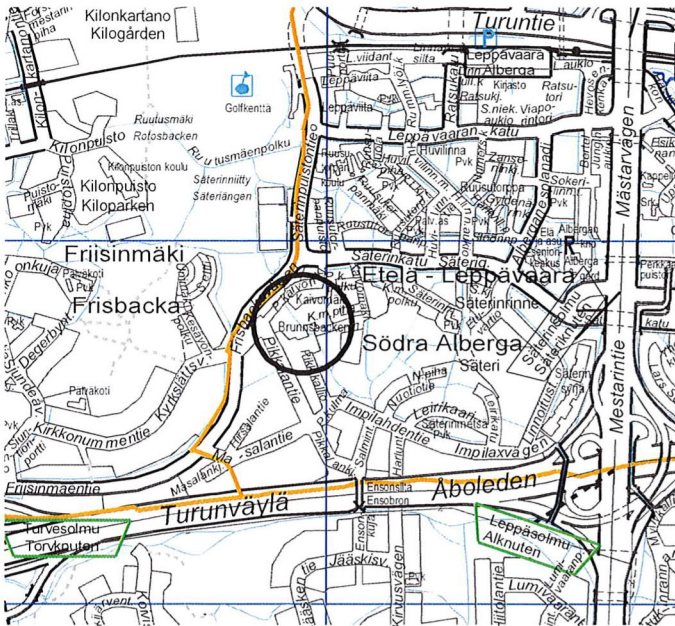


LIITEKARTTA 2
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA
 Hepokorvenkallio, aluenumero 633300
 2021-14

Espoon kaupunki /
 Fortum Power and Heat Oy

 kaupungille luovutettavat
 alueet (ET, LP, EV, VL-1/s,
 VL-2/s, Katu, T-1)



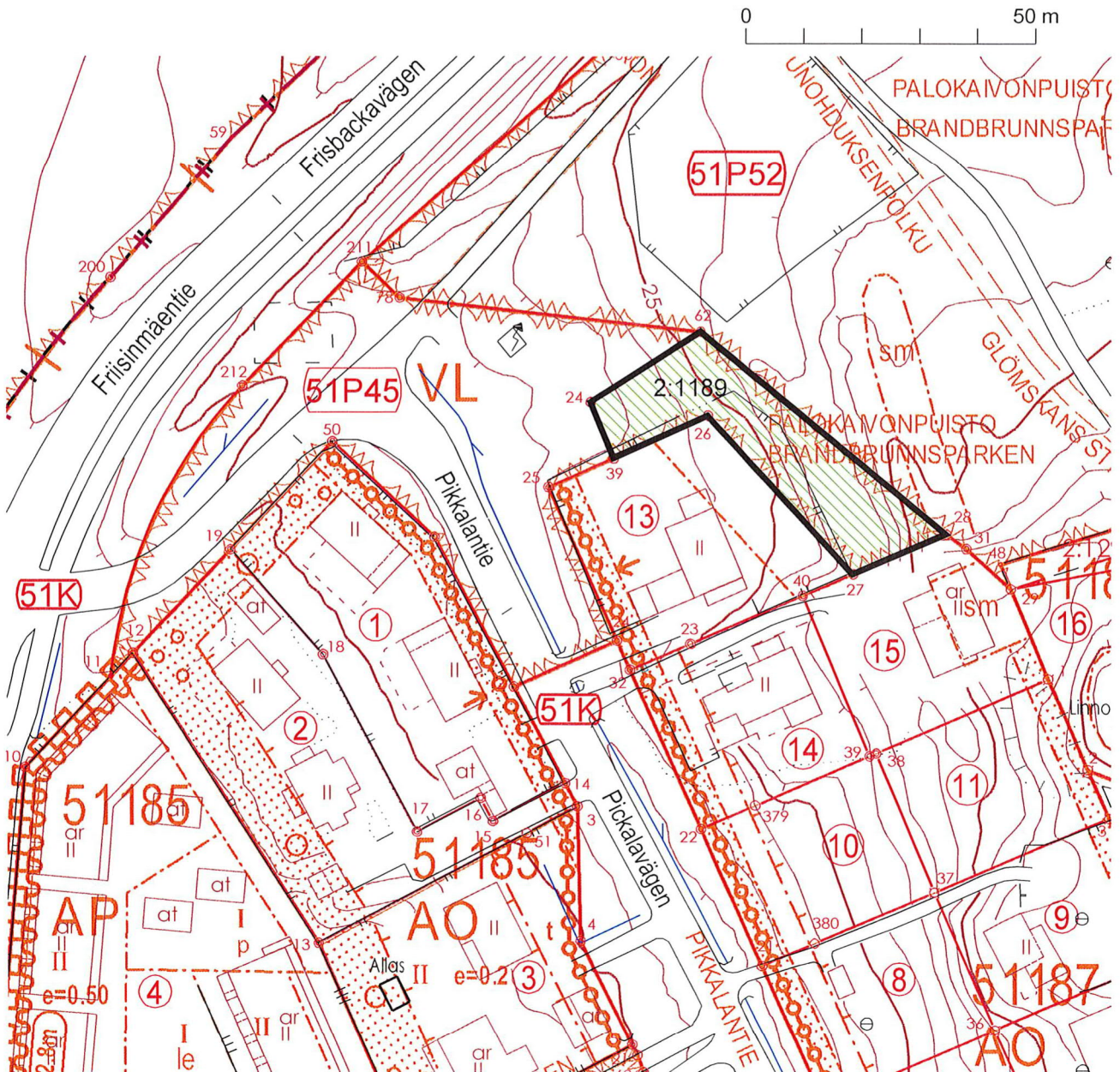
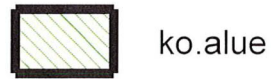


LIITEKARTTA 4

Esisopimus alueluovutuksesta

Kaupungille luovutettava alue/
Fortum Power and Heat Oy

49-452-2-1189



Power & Heat Oy



VALTAKIRJA

Valtuutamme Mikko Tavastilan allekirjoittamaan Espoon kaupungin kanssa maankäyttösopimuksen koskien Espoon kaupungissa vireillä olevan Hepokorvenkallion (633300) asemakaava-alueella omistamiimme määräaloja 49-402-10-2-M602 ja 49-402-3-15-M602 sekä maankäyttösopimuksen sisältämän kiinteistökaupan esisopimuksen, jolla luovutamme Espoon kaupungille noin 50 090 m2 suuruisen määräalan määräalasta 49-402-10-2-M602 ja noin 7 311 m2 suuruisen määräalan määräalasta 49-402-3-15-M602 sekä kiinteistöt 49-406-2-9 ja 49-452-2-1189.

Espoossa 21.10.2021

FORTUM POWER AND HEAT OY

Simon-Erik Ollus

Sasu Valkamo