

ESISOPIMUS KIIINTEISTÖJEN VAIHDOSTA

SOPIJAPUOLET

Oy Teboil Ab, y-tunnus: 0114795-2
PL 57 (Äyritie 20)
01511 VANTAA
jäljempänä ”Teboil”

ja

Espoon kaupunki y-tunnus: 0101263-6
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI
jäljempänä ”Kaupunki”

1. SOPIMUKSEN TAUSTA

Niittykummussa osoitteessa Luomankuja 2 sijaitsee Teboilin omistama tontti 49-15-37-1, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu moottoriajoneuvojen ja huoltoasemien korttelialueeksi (AM¹). Tontti on edelleen Teboilin huoltoasemakäytössä.

Tontilla 15037/1 ja sen läheisellä katualueella on vireillä Gräsantori-niminen asemakaavamuuotos (aiempi nimi Riihitonttu), aluenumero 211840, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt 10.12.2014 § 162 ehdottaa kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi, päätös liitteenä 1. Kaavaehdotuksessa Teboilin omistama tontti 15037/1 on osoitettu torialueeksi.

Kaupunki omistaa Mankkaan kaupunginosassa voimassa olevassa asemakaavassa osoitteessa Kokinkyläntie 15 sijaitsevan tontin 49-26-184-1, jonka asemakaavamerkintä on huoltoaseman korttelialue (LH).

2. ESISOPIMUS KIIINTEISTÖJEN VAIHDOSTA

- 2.1. Kaupunki luovuttaa vaihdossa Teboilille Espoon kaupungissa Mankkaan kaupunginosassa tontin n:o 49-26-184-1. Tontin pinta-ala on noin 5 645 m² ja asemakaavanmukainen rakennusoikeus 1 000 k-m². Teboilin on tarkoitus toteuttaa tontille liitteenä 2 olevan asemapiirustuksen mukainen jakeluasemahanke. Tontti on asemakaavassa osoitettu huoltoaseman korttelialueeksi (LH).

Tontilla on tehty arkeologiset tutkimukset kesän 2018 aikana ja tutkimuksista on laadittu vuoden 2018 syksyllä väliraportti, josta Espoon kaupunginmuseo on antanut liitteenä 3 olevan lausunnon 24.10.2018. Lausunnossa todetaan, että

tutkittu alue voidaan vapauttaa muinaismuistolain asettamasta rauhoituksesta. Lopullinen tutkimusraportti on valmistunut kesällä 2019.

Vaihdon kohteena oleva Kaupungin Teboilille luovuttama tontti 49-26-184-1 on osoitettu liitteenä 4 olevalla kartalla.

Tontilla sijaitsee liito-oravan pesäpuita. Liitteeseen 5 merkityllä alueella ei saa kaataa puita ilman Espoon ympäristökeskuksen ja ELY-keskuksen suostumusta.

Tontin luovutushinta on 612 500 euroa. Luovutushinta on määritetty liitteenä 2 olevan asemapiirustuksen mukaisen suunnitelman perusteella perustuen siihen, että tontille toteutetaan liito-oravan elinalueen aiheuttamasta rajoitteesta johtuen jakeluasema sekä noin 150 k-m² suuruinen rakennus.

Mikäli tontille 49-26-184-1 on myöhemmin 20 vuoden kuluessa lopullisen vaihtokirjan allekirjoittamisesta mahdollista toteuttaa muutakin kuin viitesuunnitelmassa esitettyä rakentamista asemakaavan mukaista rakennusoikeutta (850 k-m²) hyödyntäen, Teboil maksaa Kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvän lisäkorvauksen. Lisäkorvaus tämän esisopimuksen allekirjoittamisen hetkessä hintatasossa on 287 500 euroa. Selvyyden vuoksi todetaan, että lisäkorvauksen suuruus kuitenkin määritetään sen hetkisen hintatason mukaan, kun se mahdollisesti tulee maksettavaksi. Lisäkorvaus maksetaan kahden kuukauden kuluttua siitä, kun rakentamisen mahdollistama rakennuslupapäätös on tullut lainvoimaiseksi. Teboil on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista Kaupungille viipymättä.

Muutoin, mikäli tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus muuttuu tai rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella, poikkeusluvalla tai rakennusluvalla 10 vuoden kuluessa kaupanteosta, Teboil maksaa Kaupungille uuden tilanteen mukaisen käyvän arvon mukaan määräytyvää lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta maksetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun lisärakennusoikeuden tuottava päätös on tullut lainvoimaiseksi. Teboil on velvollinen ilmoittamaan em. muutoksista Kaupungille viipymättä.

- 2.2. Teboil luovuttaa vaihdossa Kaupungille Espoon kaupungissa sijaitsevan tontin 49-15-37-1. Tontin pinta-ala on noin 3 343 m² ja rakennusoikeus 500 k-m².

Luovutushinta on 1 200 000 euroa.

Vaihdon kohteena oleva Teboilin luovuttama tontti on osoitettu liitteenä 6 olevalla kartalla.

Kaupunki suorittaa Teboilille välirahana 587 000 euroa sekä kohdassa 3.7. todetun haitankorvauksen 25 000 euroa lopullisen vaihtokirjan allekirjoittamisen perusteella. Väliraha ja haitankorvaus maksetaan kahden viikon kuluessa lopullisen vaihtokirjan allekirjoittamisesta Teboilin tilille FI12 1571 3000 0150 58.

3. VAIHDON MUUT EHDOT

- 3.1. Tontti 49-15-37-1 luovutetaan kiinnityksistä, panttioikeuksista, rasitteista ja käyttöoikeuksista vapaina.
- 3.2. Tontti 49-26-184-1 luovutetaan kiinnityksistä sekä pantti- ja käyttöoikeuksista vapaina. Tontilla sijaitsee liitteestä 7 ilmenevä telekaapelihohto, joka on korvattu uudella johdolla tontin 49-26-184-1 ja kohdassa 3.3 todetun vuokra-alueen ulkopuolelle. Teboil vastaa tontille jääneen käytöstä poistuneen johdon poistamisesta kustannuksellaan rakennushankkeen edellyttämien maanrakennustöiden yhteydessä.

Tonttia ja sen rakennusoikeuden käyttämistä rajoittaa kohdassa 2.1 mainittu ja liitteessä 5 rajattu liito-oravan elinalue.

- 3.3. Kaupunki vuokraa Teboilille pysäköintiä varten erilliseen viranhaltijapäätökseen perustuen katualueesta 49-26-9901-0 noin 565 m² suuruisen alueen, joka on asemakaavassa osoitettu merkinnällä p-1. Alue on merkitty liitekarttaan 8. Vuokrattua aluetta saa käyttää pysäköintiin ja siihen liittyviin palveluihin, liikennöintiin ja kevyiden rakenteiden (mainoslaite) sijoittamiseen.
- 3.4. Tontille 49-26-184-1 on toteutettava jakeluasema rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa lopullisen vaihtokirjan allekirjoittamisesta.
- 3.5. Tonttia 49-26-184-1 ei saa myydä eikä vuokrata edelleen rakentamattomana ilman Kaupungin lupaa.
- 3.6. Osapuolet vastaavat vaihdon kohteista maksettavasta kiinteistöverosta luovutuksentakavuodelta kiinteistöverolain mukaisesti. Muista maksuista osapuolet vastaavat omistusajaltaan, ellei tässä esisopimuksessa ole toisin sovittu.

Osapuolet vastaavat omista lainhuudatuskustannuksistaan ja veroseuraamuksistaan.

- 3.7. Teboil purkaa kustannuksellaan kaikki tontilla 49-15-37-1 sijaitsevat rakennukset, laitteet ja rakenteet ennen tontin hallinnan luovuttamista Kaupungille. Em. kohteet tulee olla purettu viimeistään 31.12.2022 mennessä. Kaupunki maksaa Teboilille purkukuluisia haitankorvauksena 25 000 euroa.
- 3.8. Teboil vastaa tontilla 49-15-37-1 sijaitsevien pilaantuneiden maiden puhdistamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Teboil on teettänyt tontista 16.10.2019 päivätyn ympäristöteknisen maaperätutkimuksen.

Teboil kunnostaa tontin 49-15-37-1 pilaantuneen maaperän riskinarvioperusteisesti kohteen tuleva maankäyttö mahdollistaen. Kunnostus toteutetaan in-situ kunnostuksena liitteenä 9 olevan ELY-keskuksen 15.10.2021 tekemän päätöksen mukaisesti. Teboil vastaa kustannuksellaan siitä, että

kunnostus toteutetaan pima-päätöksessä esitettävät kunnostustavoitteet täyttäen. In-situ kunnostuksen kesto on arviolta muutaman kuukauden pituinen ja sen tuloksia seurataan laaditun ja ELY-keskuksen hyväksymän suunnitelman mukaisesti.

Maaperän pilaantuneisuustutkimuksia ei ole voitu tehdä tontilla sijaitsevien rakennusten ja laitteiden alta. Teboil teettää tutkimukset rakennuksen ja laitteiden purkamisen yhteydessä ja vastaa kustannuksellaan mahdollisesti tarvittavista puhdistustoimenpiteistä.

Ennen tontin 49-15-37-1 hallintaoikeuden luovuttamista Kaupungille Teboil teettää selvityksen tontin maaperän pilaantuneisuudesta osoittaakseen, että tehdyt puhdistamistoimenpiteet vastaavat pima-päätöksen mukaisia kunnostustavoitteita.

- 3.9. Kaupungin tiedossa ei ole, että tontti 49-26-184-1 olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Kaupunki vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta vaihdon kohteen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Teboil kuitenkin vastaa vaihdon kohteella ennen vaihdontekoa mahdollisesti sijainneiden vähäisten roskien sekä arkeologisten tutkimusten yhteydessä kasattujen maakasojen yms. poisviemisestä kustannuksellaan.

Jos maaperässä havaitaan pilaantumista tai vähäistä suurempaa roskaantumista, Teboilin tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ottaa yhteys Espoon kaupungin kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikköön. Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikön kanssa ennen niiden toteuttamista.

- 3.10. Maa-aineksen otto tai muu maan arvoa alentava toiminta vaihdon kohteina olevilla tonteilla ei ole sallittua tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ilman luovutuksensaajan kirjallista suostumusta. Tätä ehtoa ei sovelleta tontilla sijaitsevien rakenteiden purkamiseen tai maaperän puhdistamiseen liittyviin toimenpiteisiin.
- 3.11. Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen vaihtokirjan kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun Gräsantori-kaavaehdotus on saanut lainvoiman. Esisopimus on kuitenkin voimassa maakaaren (12.4.1995/540) 2 luvun 7 §:n mukaisesti viisi vuotta.
- 3.12. Tonttien omistusoikeudet siirtyvät uusille omistajille, kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu. Tontin 49-26-184-1 hallintaoikeus ja vaaranvastuu siirtyy Teboilille, kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu. Tontin 49-15-37-1 hallintaoikeus ja vaaranvastuu siirtyy Kaupungille, kun Teboil on purkanut tontilla 49-15-37-1

sijaitsevat rakennukset, laitteet ja rakenteet ja suorittanut maaperän puhdistustoimenpiteet kohdan 3.8 mukaisesti. Hallintaoikeus siirtyy Kaupungille kuitenkin viimeistään 31.12.2022. Mikäli tontti siirtyy Kaupungin hallintaan siten, ettei rakennuksia, laitteita ja rakenteita ole purettu eikä maaperän puhdistustoimenpiteitä pima-päätöksen mukaisten kunnostustavoitteiden mukaisesti ole suoritettu, on Kaupungilla oikeus teettää nämä toimenpiteet Teboilin kustannuksella.

4. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan ja Kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun se on osapuolten toimesta asianmukaisesti allekirjoitettu ja kun Kaupungin asianomainen luottamuselin (kaupunginhallitus) on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

Mikäli Gräsantori -kaavaehdotus ei tule voimaan, sopimus raukeaa.

Mikäli Gräsantori -kaavaehdotus palautetaan uuteen valmisteluun tai se tulee voimaan olennaisesti toisen sisältöisenä tai muutettuna, osapuolet sitoutuvat viipymättä neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta tarvittavilta osin.

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

5. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

Liite 1: Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 10.12.2014 § 162

Liite 2: Asemapiirustus

Liite 3: Espoon kaupunginmuseon lausunto 24.10.2018

Liite 4: Tontti 49-26-184-1

Liite 5: Liito-oravan elinalue

Liite 6: Tontti 49-15-37-1

Liite 7: Johtokartta

Liite 8: Tuleva vuokra-alue

Liite 9: Pima-päätös 15.10.2021

PÄIVÄYS

Espoossa 5.1.2022

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä esisopimus on tehty kolmena kappaleena, yksi Teboilille yksi Kaupungille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Espoon kaupunki

Katja Hakala valtakirjalla
maankäyttöinsinööri

Oy Teboil Ab

Tapio Turpela valtakirjalla

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Tapio Turpela valtakirjalla Oy Teboil Ab:n ja Katja Hakala valtakirjalla Espoon kaupungin puolesta ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla. Paikka ja aika ovat edellä mainitut.

Annamari Rätty V
Apulaiskaupungingeodeetti
Espoon kaupunki
0497/3

VALTAKIRJA

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

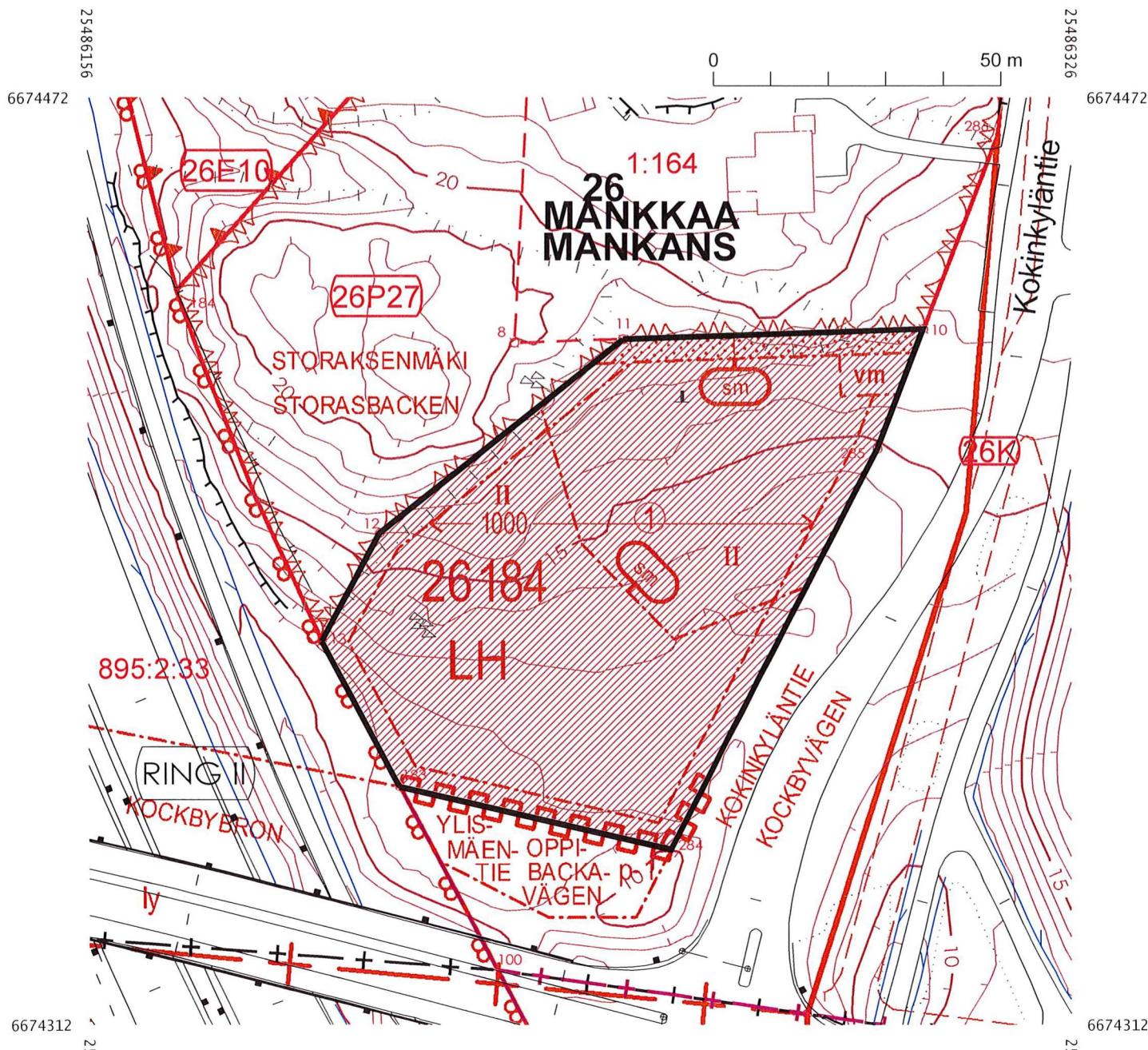
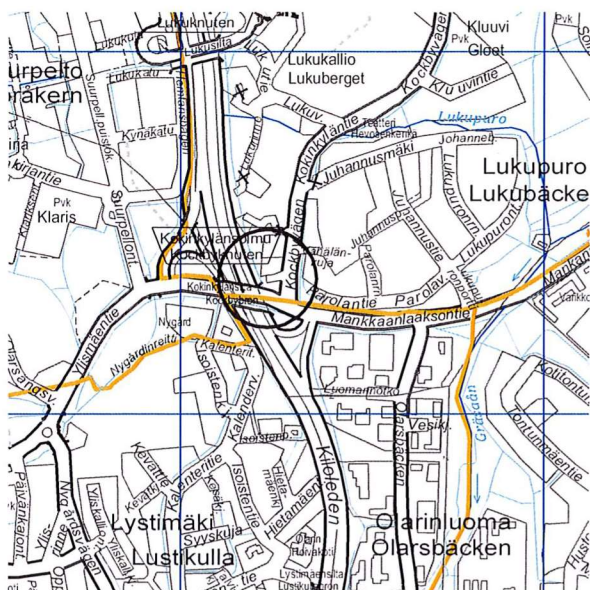
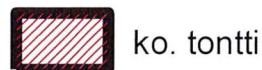
Espoossa 20.12.2021

Olli Isotalo
kaupunkiympäristön toimialajohtaja

ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN
VAIHDOSTA

26. Mankkaa
korttelin 26184 tontti 1

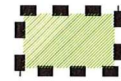
Kaupunki luovuttaa vaihdossa
Teboillille



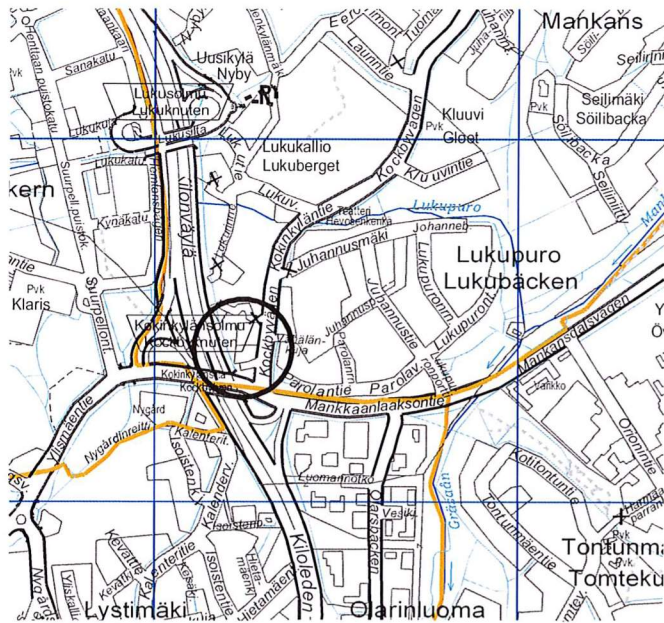
LIITO-ORAVAN ELINALUE

26. Mankkaa
korttelin 26184 tontti 1

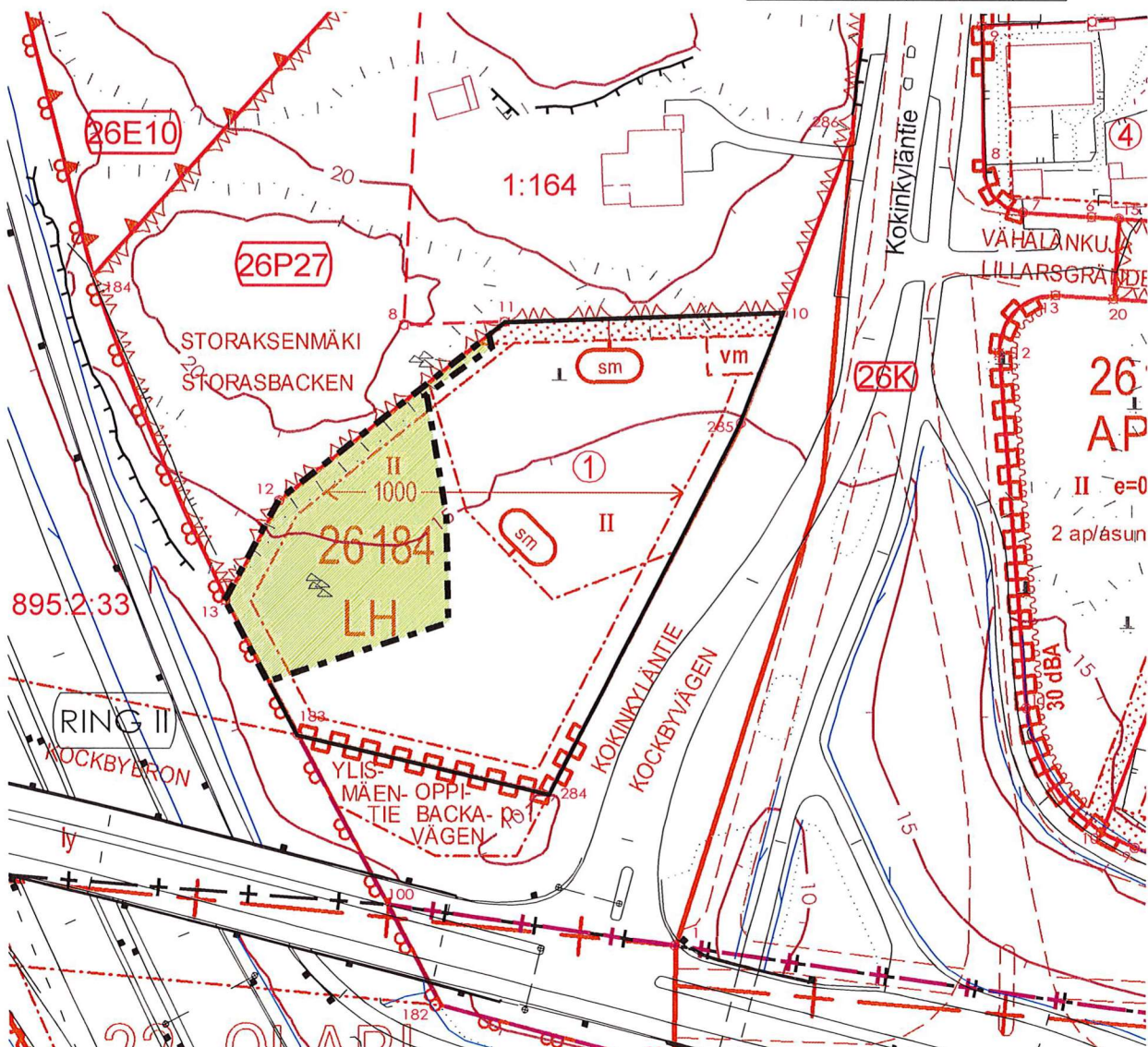
Oy Teboil Ab



Liito-oravan elinalue



0 60 m

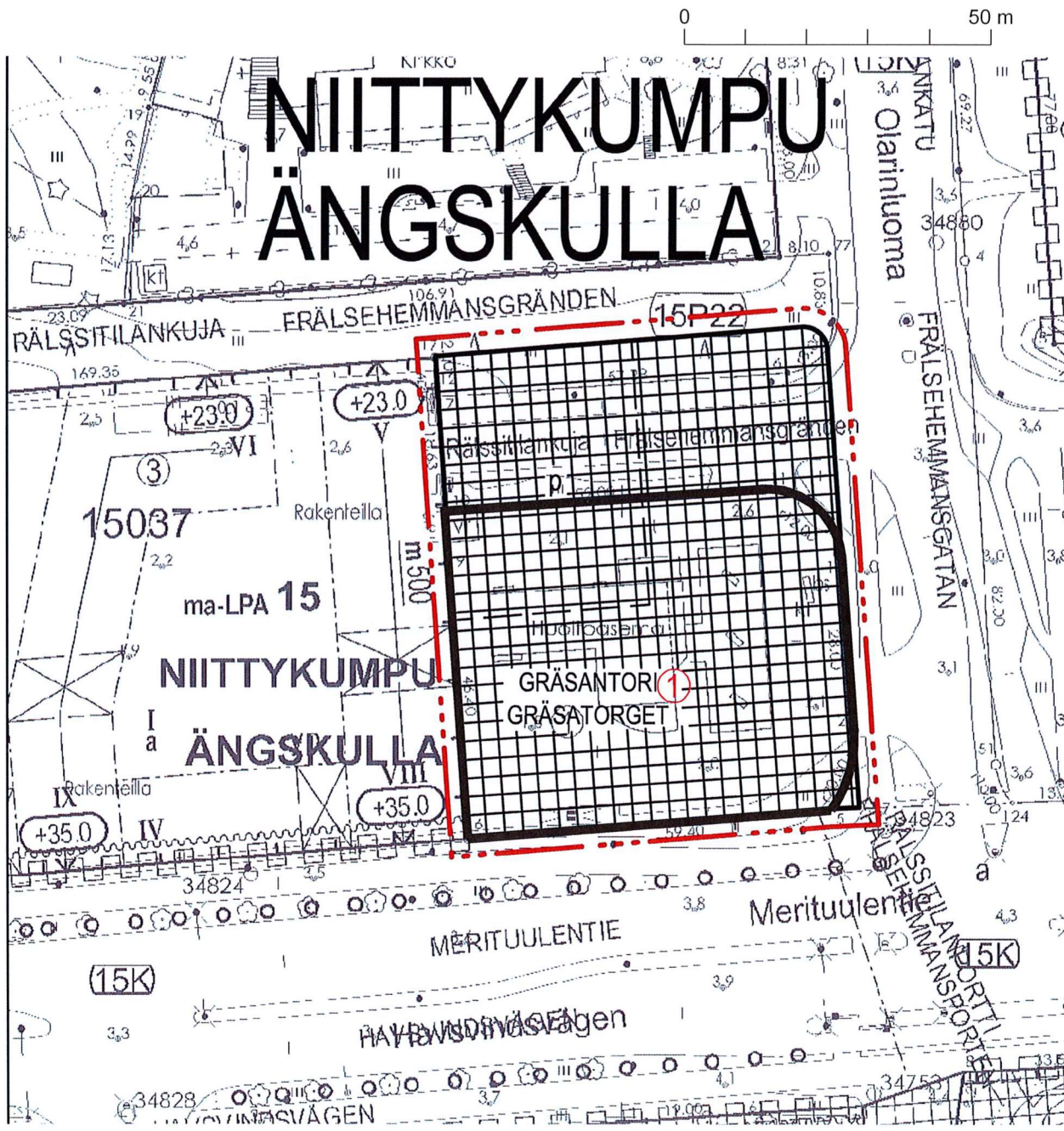
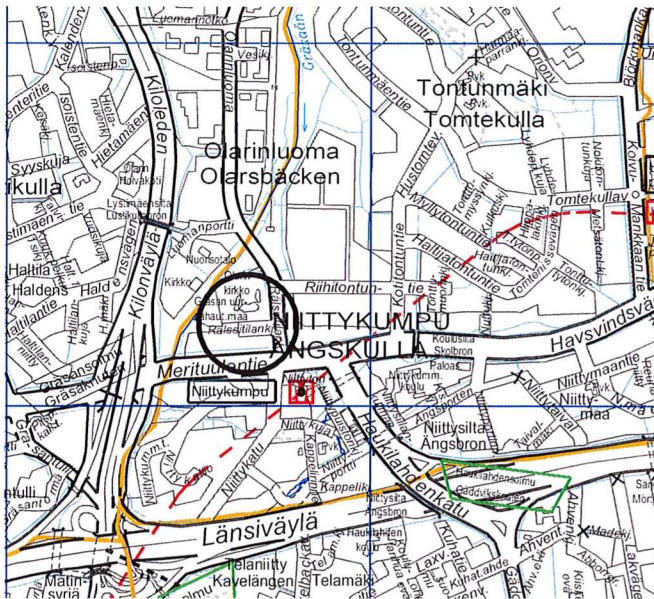


ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN
VAIHDOSTA

15. Niittykumpu
korttelin 15037 tontti 1

Teboil luovuttaa vaihdossa kaupungille

 ko. tontti



LIITE 8

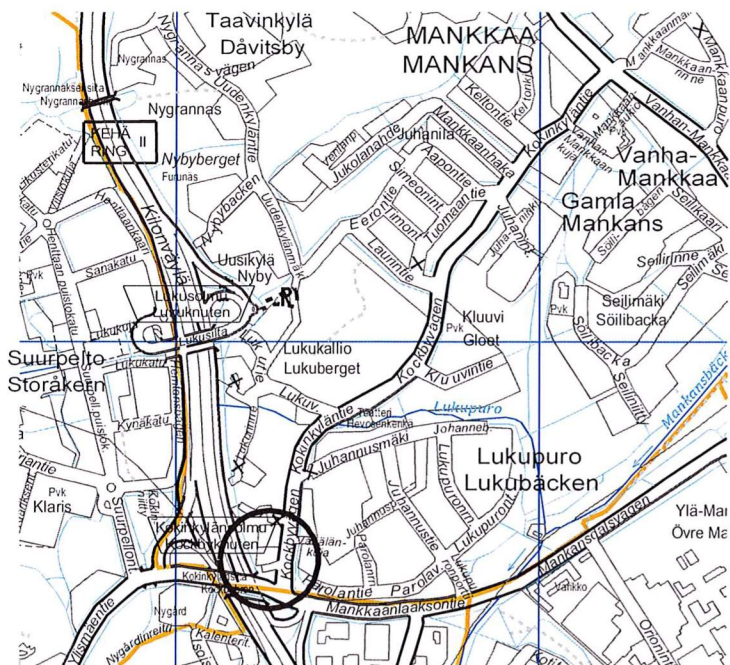
VUOKRASOPIMUS

26. Mankkaa
noin 565 m² suuruinen alue
kiinteistöstä 49-26-9901-0

Oy Teboil Ab



ko. alue



0 70 m

