

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki".

Karakallion Ostoskeskus Oy (y-tunnus: 0194010-9)
c/o Karakallion Huolto Oy
PL 25
02621 ESPOO

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

ASEMAKAAVA-ALUE

Karakallion keskusta (alue 131609), ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi: Kaavamutoksen kohteena oleva maanomistajan maa-alue sijaitsee osoitteessa Karakalliontie 10, 02620 ESPOO.

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

SOPIMUSALUE

Sopimuksen kohde on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella Maanomistajan omistamat kiinteistöt 49-57-7-4 ja 49-57-7-1 (yhteensä 6 197 m²), sekä osia (yhteensä 2 825 m²) kaupungin omistamista kiinteistöistä 49-57-9901-0, 49-57-9902-1 ja 49-57-9906-5.

Sopimusalueen kaavamerkinnot:

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1), rakennusoikeus yhteensä 13 100 k-m². Maanomistajan omistaman maa-alueen osuus kokonaisrakennusoikeudesta on yhteensä 8 890 k-m².

Sopimusalueella on voimassa 31.5.1968 hyväksytty Karakallion keskusta asemakaava (alue 131600), 29.8.1995 hyväksytty Karakallion keskusta asemakaavan muutos (alue 131605) sekä 8.6.2009 hyväksytty Karakallion keskusta asemakaavan muutos (alue 131608).

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 alue luovutuksista.

SOPIMUSEHDOT

1. ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE JA HINTA

- a) Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 28 m²:n suuruisen määräalan tontista 49-57-7-1 ja noin 497 m²:n suuruisen määräalan tontista 49-57-7-4 . Määräala on Asemakaavan mukaista yleistä aluetta. Maanomistajan luovuttaman alueen arvo on 52 500 euroa.
- b) Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle noin 943 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-57-9901-0, noin 601 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-57-9902-1 ja noin 1 142 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-57-9906-5. Määräalat ovat Asemakaavan mukaista Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1). Kaupungin luovuttaman alueen arvo on 2 255 000 euroa.

Määräalat on rajattu liitekartalle 2

1.2 VÄLIRAHA JA SEN MAKSAMINEN

Maanomistajan luovuttamien alueiden arvo on yhteensä 52 500 euroa ja Kaupungin luovuttamien alueiden arvo on yhteensä 2 255 000 euroa.

Väliraha 2 202 500 euroa on maksettava viimeistään lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräalat luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana. Kohdan 4. *Vakuudet* kiinnitykset näkyvät kaupungille luovutettavien alueiden osalta rasiustodistuksesta, kun kauppa tehdään.

1.4. VEROT JA MAKSUT

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

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

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

1.6. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen määräalojen luovutuskirjan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi. Esisopimus on kuitenkin voimassa maakaaren (12.4.1995/540) 2 luvun 7 §:n mukaisesti viisi vuotta.

Määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Osapuolille lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksin.

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, ellei kaupunki ole ko. johdon, kaapelin tai putken omistaja.

3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-alueella palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **698 000** euroa.

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

Korvauksen suuruus on määritelty vuoden 2022 helmikuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2015=100) mukaisesti.

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan:

- kuuden (6) kuukauden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi

4. VAKUUS

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

Lisäksi ARA -tuotannon rakentamisen vakuudeksi kaupungille luovutetaan erillinen 500 000 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, tai jos sopimus raukeaa.

5. VALTION TUKEMA VUOKRA-ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Sopimusosapuolet ovat sopineet Sopimusalueella sijaitsevien tonttien toteuttamisesta valtion tukemaan asuntotuotantoon.

Maanomistaja sitoutuu siihen, että alueen rakennusoikeudesta noin 1 811 k-m² toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymille tahoille.

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

Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon osoitettavat tontit on merkitty liitekartalle 3. Tonttien sijainti, tonttien koko ja muoto voivat vaihdella.

6. SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista Sopimusalueella luovutettavien kiinteistöjen, määräalojen tai määräosien 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.

Edellä tässä kohdassa 6 sovitusta huolimatta, Maanomistajalla on oikeus toteuttaa kohdassa 1.1 b) tarkoitettuja määräaloja koskeva lopullinen kiinteistön kauppa määräämiensä yhtiöiden/perustettavien yhtiöiden lukuun. Maanomistajalla on lisäksi oikeus vaatia, että kukin kohdassa 1.1 b) yksilöidyistä määräaloista myydään Maanomistajan määräämille yhtiöille/perustettaville yhtiöille yhdellä tai useammalla erillisellä määräalan kauppakirjalla siten, että kullekin Maanomistajan osoittamalle taholle/tahoille luovutetaan Asemakaavan mukaisia uusia tontteja vastaavia alueita kohdassa 1.1 b) tarkoitetuista määräaloista.

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 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 lainvoimaiseksi, tai mikäli Asemakaava ei ole saanut lainvoimaa 31.12.2026 mennessä sopimus raukeaa.

Mikäli Asemakaava tulee lainvoimaiseksi oleellisesti toisen sisältöisenä tai muutettuna, Sopimusosapuolet sitoutuvat viipymättä neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta.

Sopimuksen rautessa Sopimusosapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen 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 kohdan 3. mukaisesti ja kun kohdassa 1. tarkoitettu lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITE

- Liite 1 Kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
- Liite 2 Kartta luovutettavista alueista
- Liite 3 Kartta ARA-tuotannon ohjeellisesta sijoittumisesta.

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

PÄIVÄYS

Espoossa 5. 12. 2022

ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

Karakallion Ostoskeskus Oy puolesta

Jari Paulamäki
hallituksen puheenjohtaja

Jevgeni Lisjutin
hallituksen varapuheenjohtaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että **Tommi Henriksson** Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla ja **Jari Paulamäki ja Jevgeni Lisjutin** Karakallion Ostoskeskus Oy puolesta 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 ja 7 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut

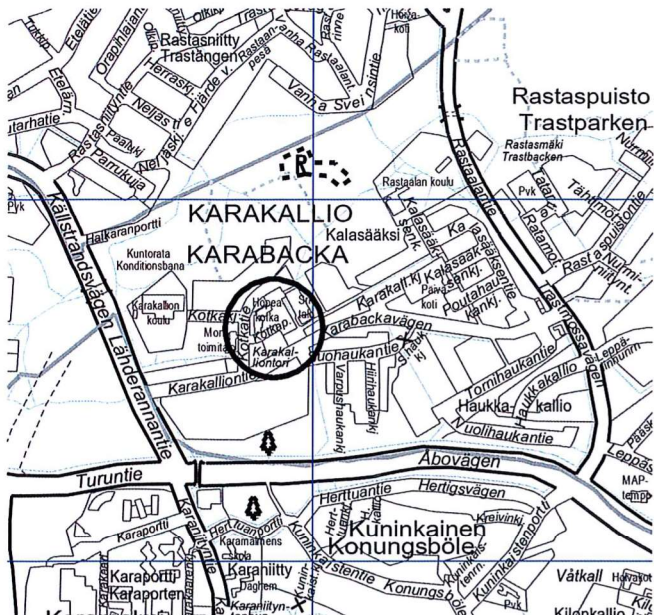
~~Susanna Vissinen~~ **TUURE KARJALAINEN**
toimitusinsinööri
0497/16
Julkinen kaupanhahvistaja

VALTAKIRJA

Valtuutan va.tonttipäällikön tai maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen


Espoossa 28 . 11 .2022

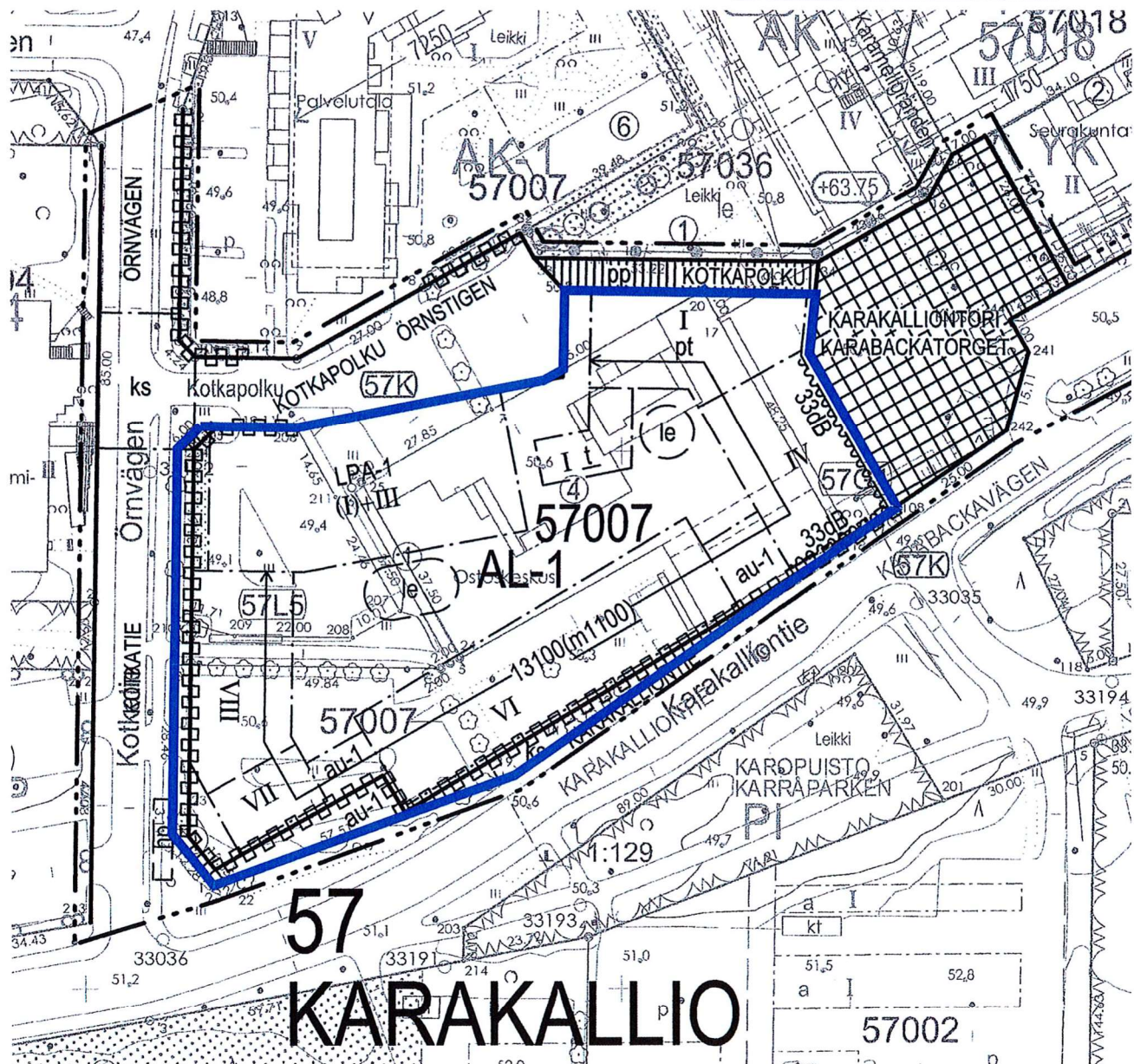
Olli Isotalo
kaupunkiympäristön toimialajohtaja

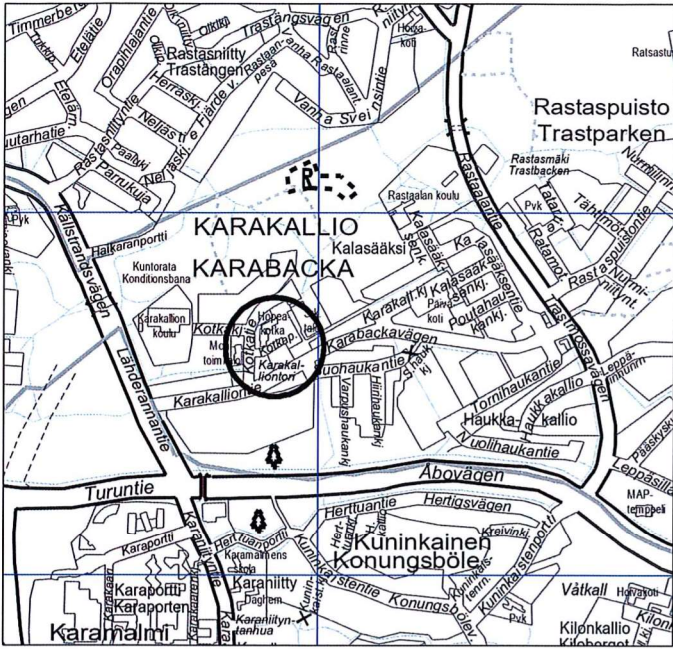


LIITEKARTTA 1
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA . . .2022
 Karakallion keskusta, alue 131609
 2022-1

Espoon kaupunki /
 Karakallion Ostoskeskus Oy

 sopimusalue





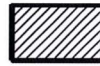
LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA
Karakallion keskusta, alue 131609
2022-1

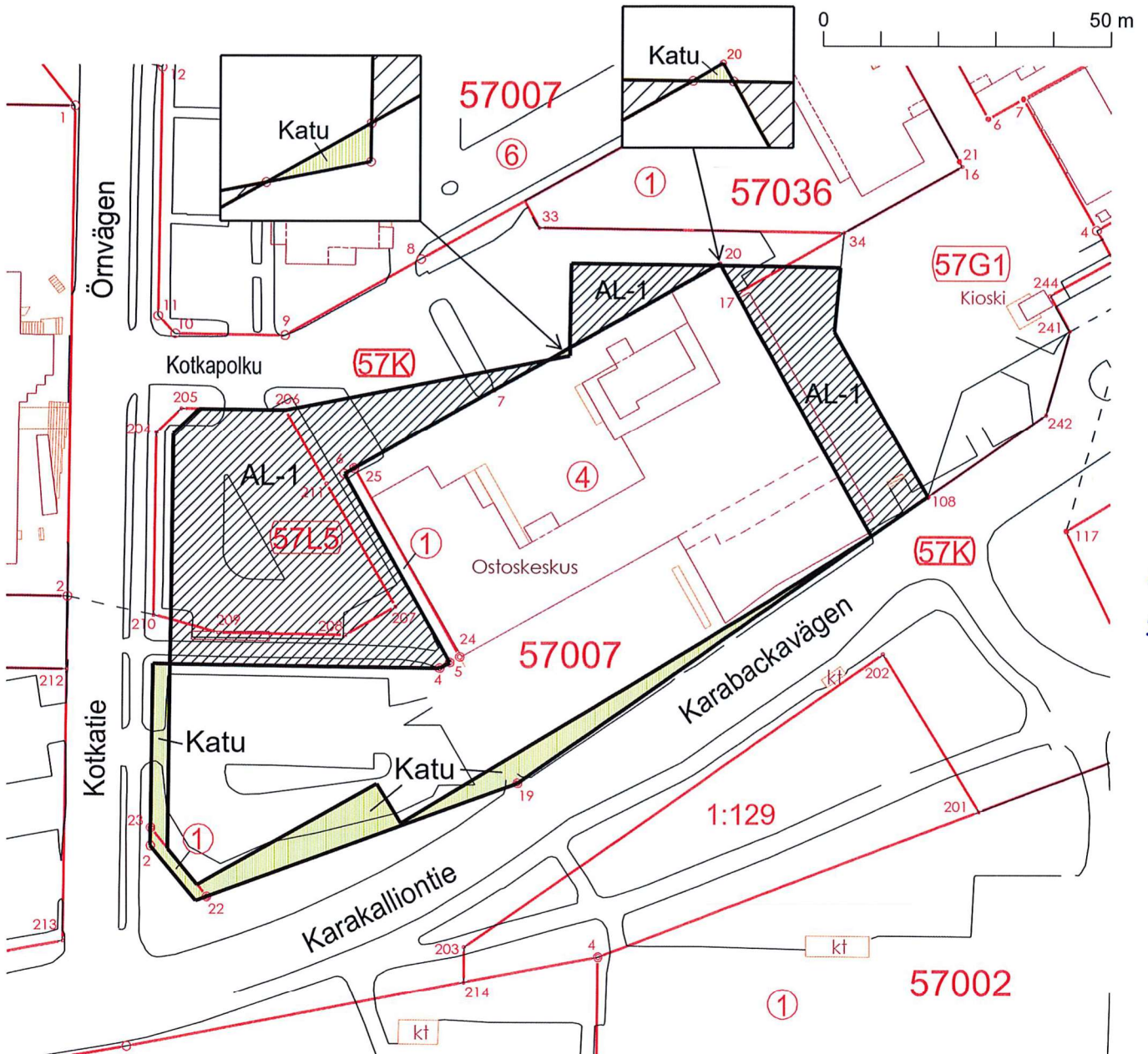
Espoon kaupunki /
Karakallion Ostopaikka Oy

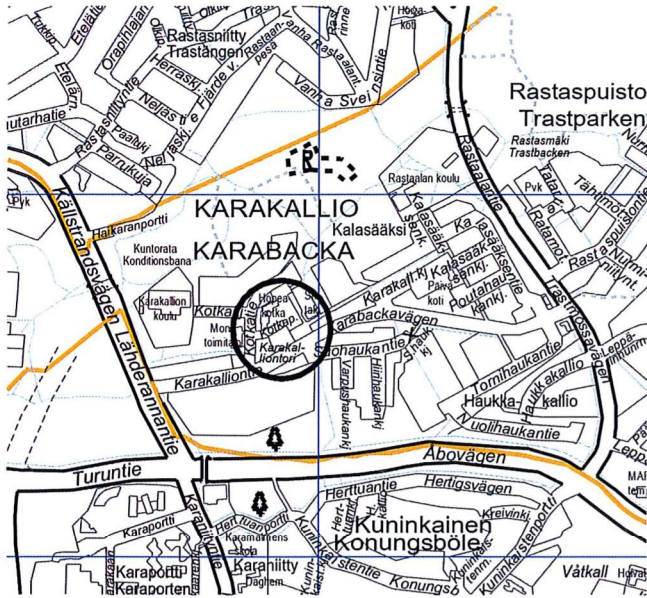


kaupungille luovutettavat
alueet (Katu)



kaupunki luovuttaa (AL-1)





LIITEKARTTA 3

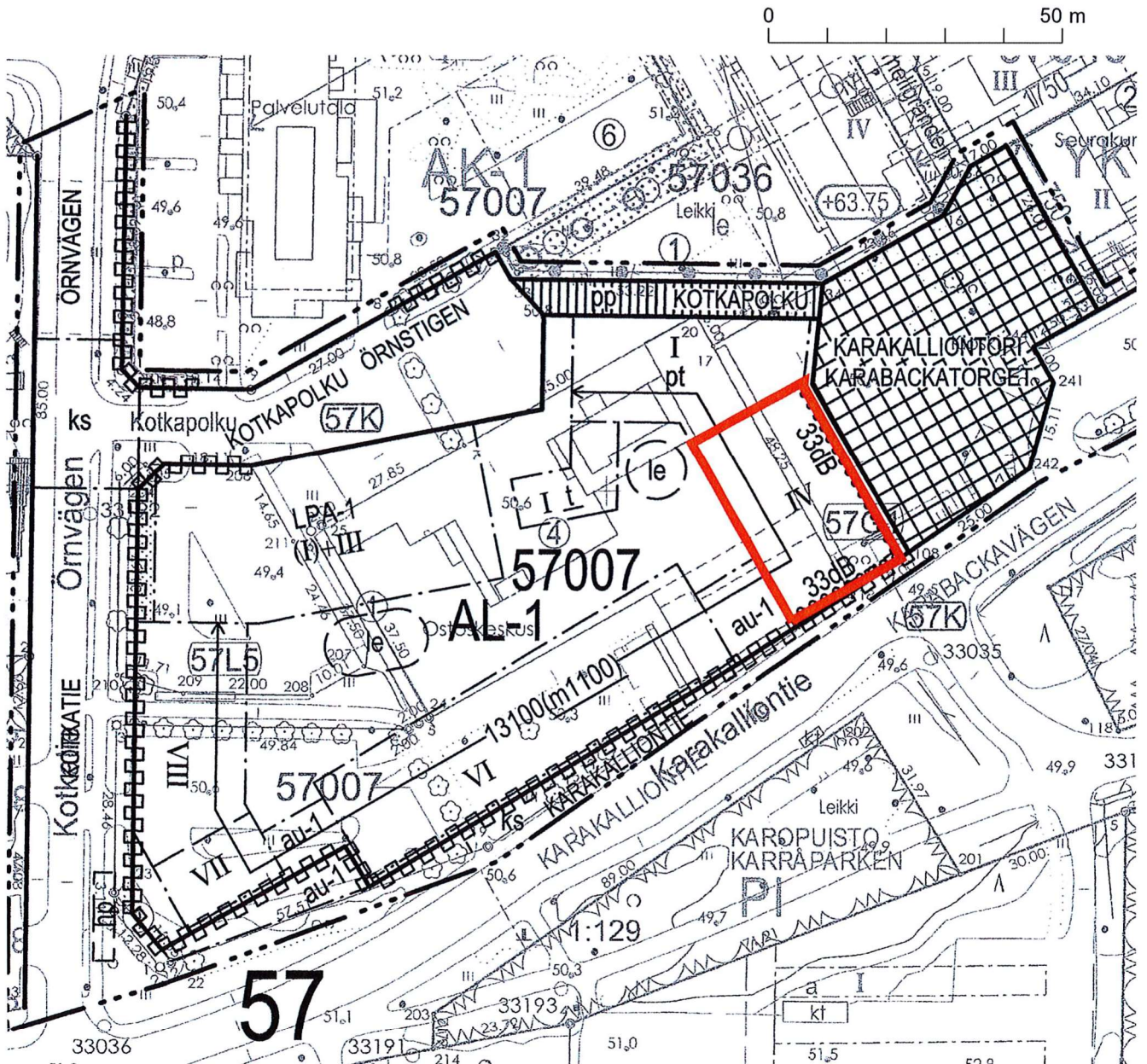
VALTION TUKEMA VUOKRA-
ASUNTOTUOTANTO

Karakallion keskusta, alue 131609

Espoon kaupunki/
Karakallion Ostoskeskus Oy



sijainti ohjeellinen



TH
M
JP
ML