

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

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

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kaupunki”

Espoon Asunnot Oy (y-tunnus: 1565281-0)
Suomenlahdentie 1
02230 ESPOO

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”

ASEMAKAAVA-ALUE

Espoonlahden keskus, Lokirinne, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 410308, jäljempänä tässä sopimuksessa ”Asemakaava-alue” tai ”Asemakaava”

SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää liitteeseen 1 merkityin tavoin Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-34-317-1.

Sopimusalueen kaavamerkinnyt Asemakaavassa:

- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
- katu

Asemakaavalla rakennusoikeutta osoitetaan käyttötarkoituksella AK yhteensä 7 931 k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä ALK). Alueen rakennusoikeus on 3 300 k-m². Sopimusalueen olemassa olevat rakennukset on tarkoitus purkaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

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 aiheutuviin kustannuksiin sekä alueluovutuksesta kaavan toteuttamista varten.

SOPIMUSEHDOT

1. ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Maanomistaja, luovuttaa Kaupungille noin 216 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä ~~49-31-86-1~~, joka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu katualueeksi.

49-34-317-1

Luovutettava määräala on rajattu liitekartalle 2.

1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutettavan alueen arvo on 2 160 euroa ja se on huomioitu kohdan 3 mukaista sopimuskorvausta määritettäessä, eikä Kaupunki näin ollen suorita Maanomistajalle tämän luovuttamien alueiden osalta rahallista korvausta.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä, vuokraoikeuksista ja panttioikeuksista vapaana.

1.4 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Luovuttaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta määräalan pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Luovuttajan 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 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen luovutuskirjan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Kaupungille, kun tässä sopimuksessa tarkoitettu luovutuskirja on allekirjoitettu.

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

Sopimusaluetta palvelevien yleisten alueiden, kuten katujen, puistojen ja yleisen pysäköintialueen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa kaupunki. Kaupunki vastaa kustannuksellaan yleisten alueiden kunnossapidosta sen jälkeen, kun alueet on rakennettu. Kaupunki pyrkii mahdollisuuksien mukaan yhteensovittamaan yleisten alueiden toteutuksen alueen asuinrakentamisen kanssa.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

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

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

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

3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **800 000 euroa**, jäljempänä sopimuskorvaus, sekä luovuttamalla kaupungille määräalan sopimuskohdan 1 mukaisesti.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään 3 kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (alunumero 410308) on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

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

4. VALTION TUKEMA ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat yhdessä sopineet Asemakaava-alueella sijaitsevan asuinrakentamisen toteuttamisesta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon (40 vuoden korkotukilaina). Asemakaava-alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 10 100 k-m². Kaupungin on tarkoitus myydä omistamansa tontinosa Maanomistajalle kaavan voimaantulon jälkeen.

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

5. 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 velvoitteiden siirron hyväksynyt.

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

6. ILMOITUSVELVOLLISUUS

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

7. SOPIMUSSAKKO

Kaupunki voi periä kohdan 6. ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä viidenkymmentuhannen (50 000) euron suuruisen sopimussakon.

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

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

Mikäli kaavaehdotus ei tule voimaan tai se palautetaan uuteen valmisteluun, sopimus raukeaa.

Mikäli kaavaehdotus tulee voimaan olennaisesti toisensisältöisenä tai muutettuna, osapuolet sitoutuvat viipymättä neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta 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.

9. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun kohdan 1. mukainen luovutuskirja on allekirjoitettu ja Maanomistaja on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

liite 1: kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta

liite 2: kartta luovutettavasta alueesta

Tätä sopimusta on laadittu kolme samasanaista kappaletta, yksi molemmille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS

Espoossa 15. 12.2022

ALLEKIRJOITUKSET

Espoon Asunnot puolesta

Pirjo Rähä
rakennuttamisjohtaja

Jaana Hellinen
rakennuttaja-arkkitehti

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että **Pirjo Rähä ja Jaana Hellinen Espoon Asunnot Oy:n** puolesta sekä **Tommi Henriksson** valtakirjalla **Espoon kaupungin** puolesta, ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että 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

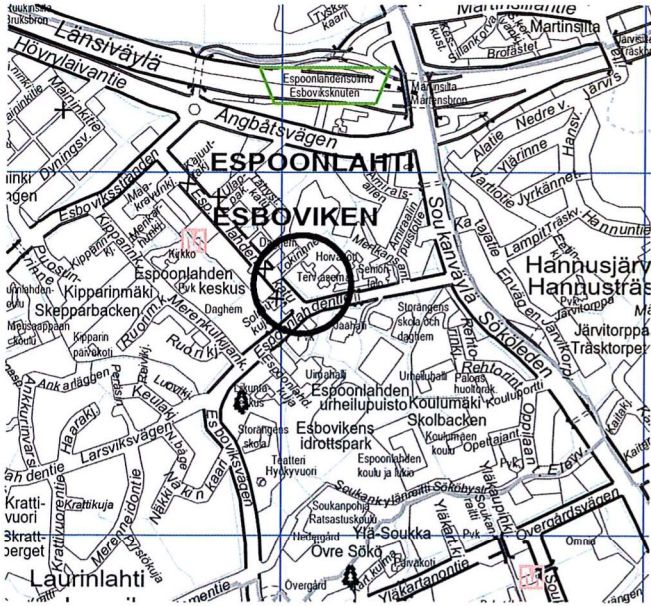
Tuure Karjalainen
maanmittausinsinööri
Espoon kaupunki, 0497/16

VALTAKIRJA

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

Espoossa 12.12.2022

Olli Isotalo
kaupunkiympäristön toimialajohtaja



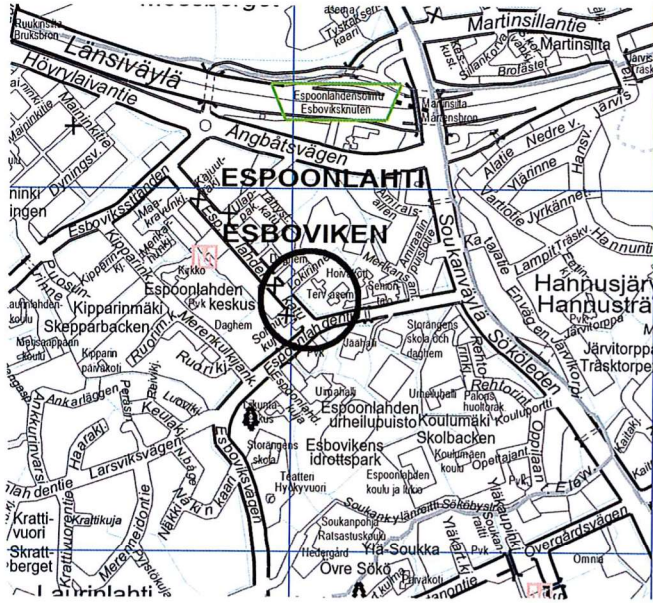
LIITEKARTTA 1
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA SITOUMUS
 ALUEEN LUOVUTTAMISESTA .2022
 Espoonlahden keskus, alue 410308
 2022-27

Espoon kaupunki /
 Espoon Asunnot Oy



0 60 m





LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA SUOSTUMUS
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA
Espoonlahden keskus, alue 410308
2022-27

Espoon kaupunki /
Espoon Asunnot Oy



kaupungille luovutettavat
alueet (Katu)

