

ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTUKSISTA JA MAANKÄYTTÖSOPIMUSPERIAATTEISTA BETONIMIEHEN KAAVAMUUTOKSESSA SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

(y-tunnus: 0101263-6)

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kaupunki”, sekä

Koy Espoon Metallimiehenkuja 10
Koy Espoon Metallimiehenkuja 4
Koy Espoon Vuorimiehentie 1
PL 12600
00076 AALTO

(y-tunnus: 2851149-4),
(y-tunnus: 2851150-7),
(y-tunnus: 2851139-8)

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”.

TAUSTAA JA JATKOMENETTELY

Maanomistaja omistaa Kivimiehen asemakaavan muutoksen (220209) alueella määräalat 49-10-14-7-M506, 49-10-14-7-M502, 49-10-14-7-M511 ja kiinteistön 49-10-14-2 määräosan. Asemakaavat Kivimies 220209 ja Betonimies 220213 olivat alun perin samaa kaava-aluetta. Kokonaisuuden käsittävä osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.4.–20.5.2019. Myöhemmin ehdotusvaiheessa asemakaava-alue jaettiin kahtia Kaupungin esityksestä, mikä aiheutti sen, että arvonnousu kohdistuu Maanomistajan kohdalla täysin Betonimiehen kaava-alueelle. Kivimiehen kaava-alueella Maanomistajan kiinteistöjen rakennusoikeuden määrä pienenee ja Maanomistajan kiinteistöjen korttelialueita muuttuu yleisiksi alueiksi.

ASEMAKAAVA-ALUE

Kivimies, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220209, jäljempänä tässä sopimuksessa ”Asemakaava-alue” tai ”Asemakaava”.

SOPIMUSALUE

Voimassa olevassa asemakaavassa (”Kivimies, Kivimies muutos”, hyväksytty 5.4.2004, kaavatunnus 049 220704) Maanomistajan omistamat määräalat 49-10-14-7-M506, 49-10-14-7-M502, 49-10-14-7-M511 ja kiinteistön 49-10-14-2 määräosa ovat osoitettu, opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO/s).

Vireillä olevassa Kivimiehen kaavamuutoksessa Maanomistajan omistamien alueiden kaavamerkinnot ovat:

- katualue, noin 1 240 m²
- YOT, *Opetus, tutkimus- ja näihin verrattavien toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue*, noin 11 333 kem
- K-1, *Liike- ja toimistorakennusten korttelialue*, noin 1 411 kem

SOPIMUKSEN SISÄLTÖ

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Maanomistaja sopivat Asemakaava-alueen yleisten alueiden luovuttamisesta ja maankäytösopimusten periaatteista Betonimiehen kaavamuutoksessa.

SOPIMUSEHDOT

1. ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille seuraavat määräalat:

- määräalojen VJ TH*
- 49-10-14-7-M506, 135 m², arvo 1 350 euroa (Koy Espoon Metallimiehenkuja 10)
 - 49-10-14-7-M511, 999 m², arvo 9 990 euroa (Koy Espoon Metallimiehenkuja 4)
 - 49-10-14-7-M502, 2 m², arvo 20 euroa (Koy Espoon Metallimiehenkuja 4)
 - 49-10-14-2, 104 m², arvo 1 040 euroa (Koy Espoon Vuorimiehentie 1)

Määräalat ovat Asemakaavan mukaista yleistä aluetta.

Määräalat on rajattu liitekartalle 2.

1.2 KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Maanomistajan luovuttamien alueiden arvo on yhteensä **12 400 euroa**.

Kaupunki maksaa kauppahinnan Maanomistajalle neljän viikon kuluessa lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamisesta

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräalat luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

1.4. VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista kumpikin omalta omistus- ja hallinta-ajaltaan kuitenkin siten, että Maanomistaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Maanomistaja vastaa luovuttamansa alueen osalta ennen luovutusta tapahtuneesta maaperän pilaantumisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista Asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle. Ensisijainen vastuu mahdollisesta pilaantumisesta on kuitenkin pilaantumisen aiheuttajalla.

Maa-aineksen otto tai muu maan arvoa alentava toiminta luovutuksen kohteena olevilla määräaloilla ei ole sallittua tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

1.6. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen määräalan luovutuskirjan kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Esisopimus on kuitenkin voimassa maakaaren (12.4.1995/540) 2 luvun 7 §:n mukaisesti viisi vuotta (5).

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksin.

2. KIVIMIEHEN KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUSTEN HUOMIOIMINEN BETONIMIEHEN KAAVAMUUTOKSEN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSESSA

Kivimiehen asemakaavan muutoksessa Maanomistajan omistamilla alueilla rakennusoikeiden määrä vähenee ja käyttötarkoitus muuttuu osittain katualueeksi alueilla, jotka ovat aiemmin olleet osittain YO/s-korttelialuetta. Tästä johtuen Maanomistajalle ei aiheudu Kivimiehen kaavasta arvonnousua, eikä näin ollen ole tarvetta tehdä maankäyttösopimusta.

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat, että Kivimiehen asemakaavamuutoksen aiheuttamat vaikutukset Maanomistajan (Aalto-korkeakoulusäätiö sr) kiinteistöjen arvoon huomioidaan tulevassa Betonimiehen asemakaavamuutoksen edellyttämässä maankäyttösopimuksessa, mikäli kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy Betonimiehen asemakaavan muutosta esitettäväksi kaupunginhallitukselle viiden (5) vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta.

Betonimiehen asemakaavamuutoksen edellyttämässä maankäyttösopimuksessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevia maankäyttösopimusperiaatteita.

2. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä kiinteistökaupan esisopimus 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 toisen sisältöisenä tai muutettuna, Osapuolet sitoutuvat viipymättä neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta.

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

3. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun kohdassa 1. tarkoitettu lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu.

Esisopimus on kuitenkin voimassa maakaaren (12.4.1995/540) 2 luvun 7 §:n mukaisesti viisi vuotta (5)

4. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

- Liite 1. Kartta sopimusalueesta.
- Liite 2. Kartta luovutuksen kohteena olevista määräaloista.

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

PÄIVÄYS

Espoossa 28. 3 2024

ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

Koy Espoon Metallimiehenkuja 10:n,
Koy Espoon Metallimiehenkuja 4:n, ja
Koy Espoon Vuorimiehentie 1:n puolesta

Ville Jökela
hallituksen puheenjohtaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että **Tommi Henriksson** valtakirjalla Espoon kaupungin puolesta ja **Ville Jokela** Koy Espoon Metallimiehenkuja 10:n, Koy Espoon Metallimiehenkuja 4:n, ja Koy Espoon Vuorimiehentie 1:n 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

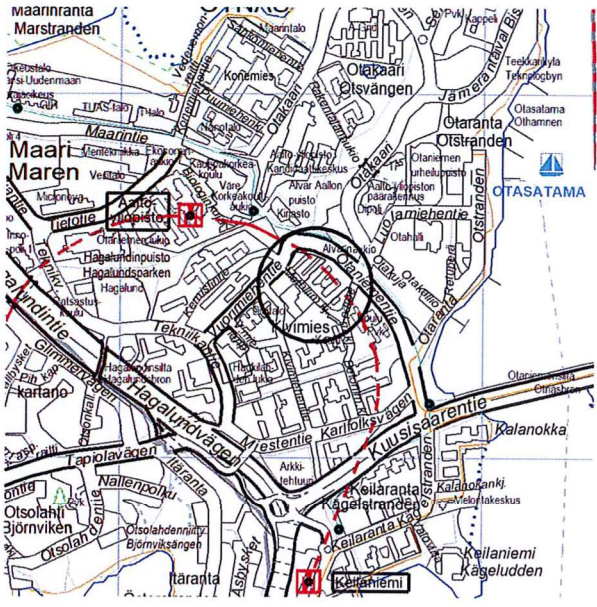
Juho Toijanaho
0497/15
kiinteistöinsinööri
Julkinen kaupanvahvistaja

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön, ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen


Espoossa 26.3. 2024

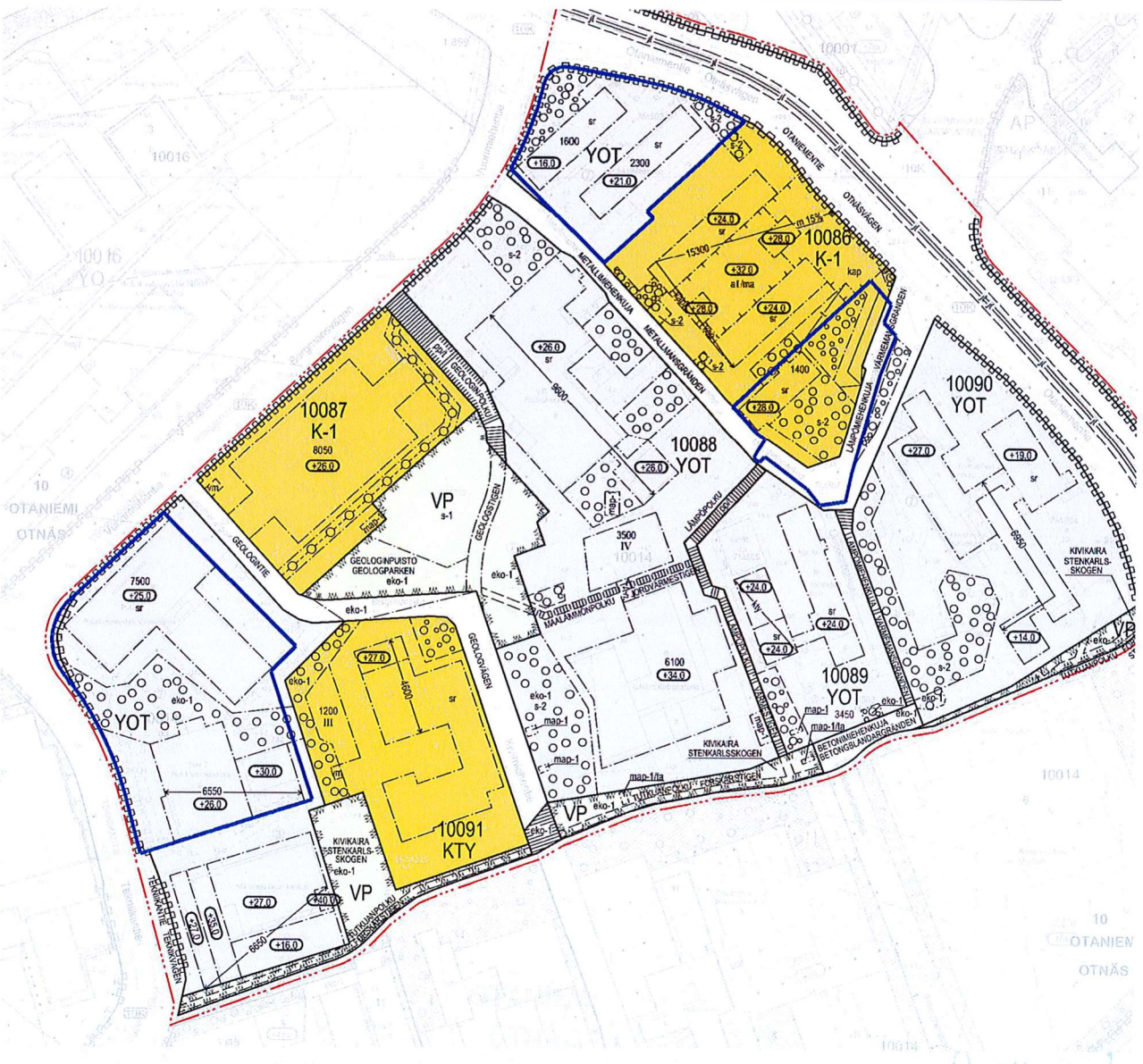
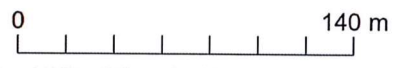
Olli Isotalo
kaupunkiympäristön toimialan johtaja



LIITEKARTTA 1
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA .2024
 Kivimies, alue 220209 *2024-5*

Espoon kaupunki /
 Koy Espoon Metallimiehenkuja 10
 Koy Espoon Metallimiehenkuja 4
 Koy Espoon Vuorimiehenkuja 1

 sopimusalue




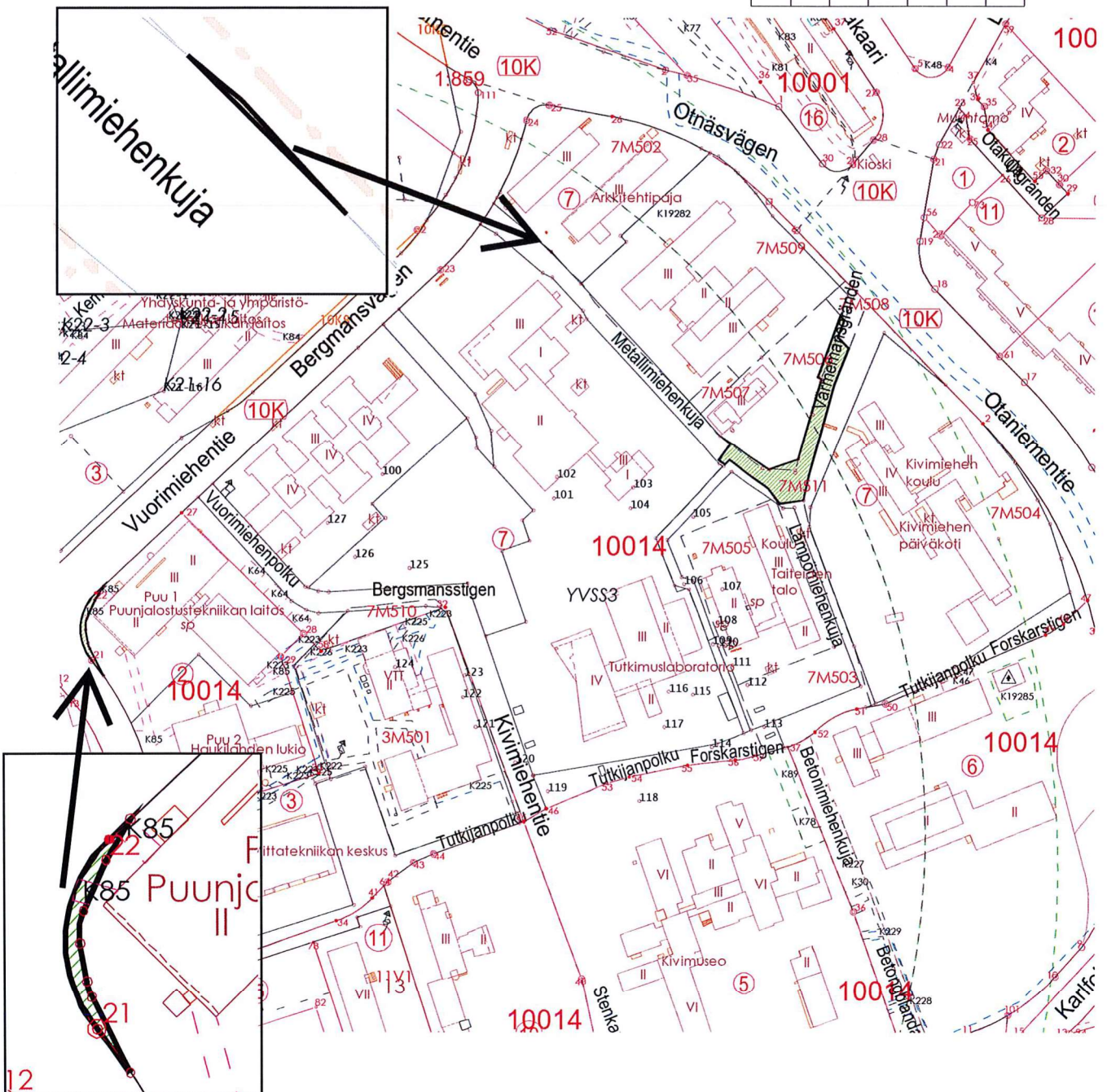
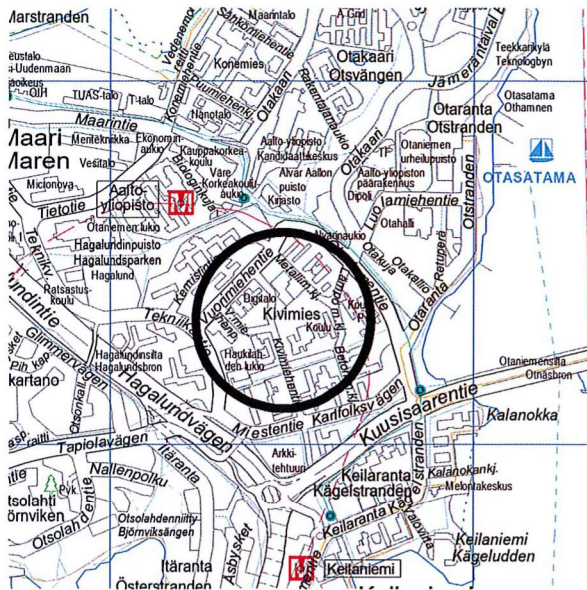
Handwritten mark

Handwritten mark

LIITEKARTTA 2
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA
 Kivimies, alue 220209 2024-5

Espoon kaupunki /
 Koy Espoon Metallimiehenkuja 10
 Koy Espoon Metallimiehenkuja 4
 Koy Espoon Vuorimiehen tie 1

 kaupungille luovutettavat alueet (katu)



H

5