

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

### SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki  
Tonttiyksikkö  
PL 49  
02070 ESPOON KAUPUNKI

(y-tunnus: 0101263-6)

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki" tai "Luovutuksensaaja", sekä

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja" tai "Luovuttaja".

### ASEMAKAAVA-ALUE

Jokisilta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi, alue 613900, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

### SOPIMUSALUE

Tämä sopimusalue liittyy Asemakaava-alueella toteutettavaan laajempaan, liitekartassa 3 esitettyyn suunnittelualuekokonaisuuteen, jonka osapuolia ovat kiinteistöt 49-444-5-46, 49-444-5-47, 49-444-5-48 ja 49-444-5-49. Edellä mainitut osapuolet ovat yhteisesti sopineet, että kiinteistöjen alueille kohdistuvat, maankäyttösopimuskorvauksen määrittämisperusteena käytettävät asuinkerrostalojen (AK) rakennusoikeudet jaetaan osapuolille niiden omistamien maa-alueiden pinta-alojen suhteessa. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 10 569 k-m<sup>2</sup>.

Edellä kuvatun periaatteen mukaisesti sopimuskorvausta määrittävät AK rakennusoikeudet tulevat jakautumaan seuraavasti:

- 49-444-5-46, 2928 k-m<sup>2</sup>
- 49-444-5-47, 2568 k-m<sup>2</sup>
- 49-444-5-48, 2114 k-m<sup>2</sup>
- 49-444-5-49, 2959 k-m<sup>2</sup>

Tämän sopimuksen kohde on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle. Sopimus käsittää Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-444-5-47.

Alueella ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa asemakaavaa. Alueella sijaitsevat rakennukset on tarkoitus purkaa.

## 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 ja alueluovutuksesta.

## SOPIMUSEHDOT

### 1. ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

#### 1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 947 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-444-5-47. Määräala on tulevan Asemakaavan mukaista puistoa (VP-3). Määräala on rajattu liitekartalle 2.

#### 1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutus tapahtuu vastikkeetta. Maanomistajan luovuttaman alueen arvo on 18 940 euroa, mikä on otettu huomioon sopimuskohdan 3 mukaista sopimuskorvausta määritettäessä.

#### 1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä 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.

Asemakaava-alueella on suoritettu syksyllä 2018 ja keväällä 2019 maaperän pilaantuneisuustutkimus, jonka yhteydessä ei havaittu pilaantuneisuutta tämän esisopimuksen kohteena olevan alueen maaperässä.

#### 1.6. OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

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

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Kaupungille, kun tässä sopimuksessa tarkoitettu 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

Kaupunki vastaa katualueella tapahtuvista johtojen ja kaapeleiden siirroista kustannuksellaan.

Purettavia rakennuksia palvelevat, tarpeettomiksi käyvät johdot, kaapelit ja putket Maanomistaja kuitenkin poistaa kustannuksellaan tulevien tonttien alueelta, mikäli se on tonttien rakentamisen vuoksi tarpeen.

### Rasitteet

Kaupunki varaa oikeuden perustaa Sopimusalueelle kaavan mukaiset rasitteet korvauksetta.

## 3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **264 000** euroa sekä luovuttamalla määräalan kohdan 1 mukaisesti.

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

Korvauksen suuruus on määritelty vuoden 2018 toukokuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2010=100) mukaisesti.

## 4. SOPIMUSKORVAUKSEN MAKSAMINEN

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun Sopimusalueella sijaitseva kiinteistö, määrääla, määräosa tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet luovutetaan vastikkeellisena ja näiden arvo ylittää 343 500 euroa.

Mikäli korvauskynnys ylittyy ennen Asemakaavan voimaantuloa, suoritetaan korvaus kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Koko maankäytösopimuskorvaus suoritetaan Kaupungin lähettämän laskun mukaan kuitenkin viimeistään 5 vuoden kuluttua siitä, kun Sopimusaluetta palveleva katusuunnitelma on tullut voimaan.

Kaupunki sitoutuu neuvottelemaan tämän viiden vuoden maksuajan pidentämisestä, mikäli Sopimusaluetta palvelevaa katuverkkoa ja kunnallistekniikkaa ei ole rakennettu olennaisilta osilta niin, että Maanomistajan tonttien käyttöönotto rakentamiseen on mahdollista.

## 5. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa sopimuskorvauksen määrä (317 100 euroa).

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 sopimuskohtien 4. ja 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 palautetaan uuteen valmisteluun, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta tarpeen mukaan.

Mikäli Asemakaava tulee voimaan olennaisesti toisen sisältöisenä 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, kun kohdan 1. mukainen luovutuskirja on allekirjoitettu ja kun Maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohdan 3. ja 4. mukaisesti.

#### 10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvottelemalla. Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Espoon käräjäoikeudessa.

#### LIITTEET

Liitekartta 1. kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta

Liitekartta 2. kartta luovutuksen kohteista

Liitekartta 3. kartta suunnittelualuekokonaisuudesta

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

## PÄIVÄYS

Espoossa 17.9.2020

## ALLEKIRJOITUKSET

Maanomistaja

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Joonas Vikman  
maankäyttöasiantuntija

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Joonas Vikman sekä \_\_\_\_\_ 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.

Susanna Vissisenaho  
toimitusinsinööri  
Espoon kaupunki

## VALTAKIRJA

Valtuutan kiinteistölakimiehen, tonttipäällikön tai maankäyttöasiantuntija Joonas Vikmanin allekirjoittamaan tämän sopimuksen.

Espoossa 17.9.2020

---

Olli Isotalo  
teknisen toimen johtaja








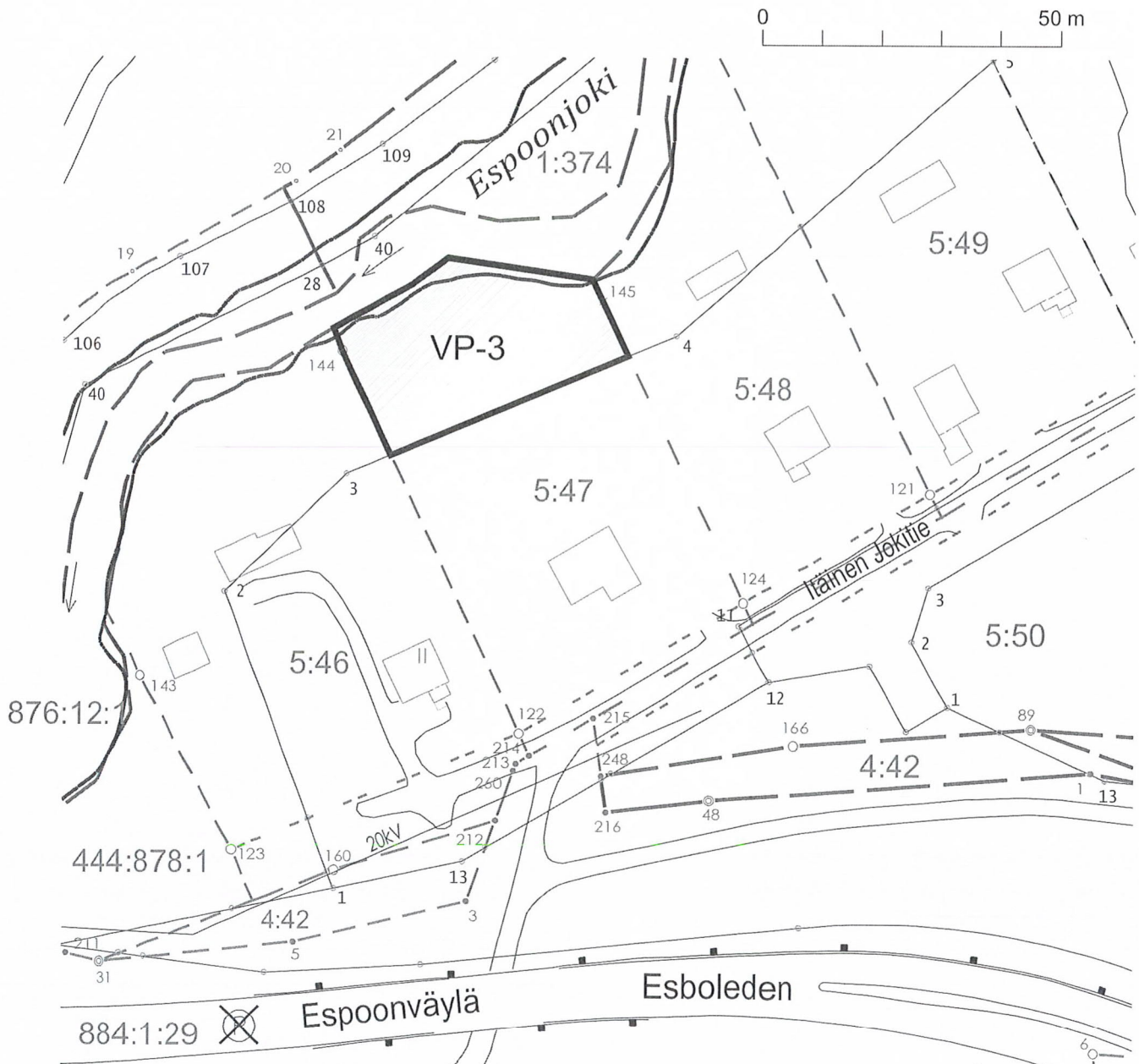


LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
ALUEEN LUOVUTTAMISESTA  
Jokisilta, alue 613900  
2018-21

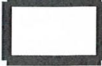
Espoon kaupunki /

 kaupungille luovutettavat  
alueet ( VP-3 )



LIITEKARTTA 3  
SUUNNITTELUALUEKOKONAISUUS  
Jokisilta, alue 613900

Espoon kaupunki/  
49-444-5-46,  
49-444-5-47,  
49-444-5-48,  
49-444-5-49,

 ko. alueet

