

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTUKSISTA

SOPIMUSOSAPUOLET

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

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki", sekä

Suomen valtio, jota edustaa (y-tunnus: 1503388-4)
Senaatti-kiinteistöt
Lintulahdenkatu 5 A
00530 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

SOPIMUKSEN TAUSTAA / OTANIEMISOPIMUS 6.10.1970

Kaupungin ja Maanomistajan välillä on 6.10.1970 allekirjoitettu esisopimus ("Otaniemisopimus") koskien Otaniemen valtionalueen asemakaavoittamista, kunnallisteknisten töiden suunnittelua, rakentamista ja kustantamista, katualueiden kunnossa- ja puhtaanapitoa, virkistys- ja puistoalueiden hoidon järjestämisestä, maa-alueiden luovutuksia sekä eräitä muita asemakaavan toteuttamiseen liittyviä seikkoja.

Otaniemisopimuksen kohdan 3 (h) mukaisesti, mikäli alueen ensimmäistä asemakaavaa myöhemmin muutetaan ja sen mukaisia katualueita tulee liitettäväksi rakennuskortteleihin, Kaupungin tulee luovuttaa tällaiset alueet korvauksetta Maanomistajalle. Lisäksi, Maanomistaja on velvollinen luovuttamaan Kaupungille korvauksetta omistamansa katualueet, mikäli korttelialueita tulee liitettäväksi osaksi katualueita. Sopimusosapuolet toteavat, että Otaniemisopimuksen kohdasta 3 (h) poiketen, Kaupunki ei tämän maankäyttösopimuksen perusteella luovuta asuntorakentamiseen osoitettuihin kortteleihin liitettäviä liitteestä 4 ilmeneviä katualueen osia Maanomistajalle. Edellä mainittu Otaniemisopimuksesta poikkeava järjestely on huomioitu tämän sopimuksen kohdassa 3.

Samanaikaisesti tämän sopimuksen allekirjoittamisen kanssa sopimusosapuolet allekirjoittavat liitteenä 3 olevan sopimuksen Otaniemisopimuksen päättämistä koskien.

ASEMAKAAVA-ALUE

Otakaari, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220505, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella sijaitsevat Maanomistajan omistamat noin 2 513 m²:n suuruisen kiinteistön 49-10-1-5 ja noin 260 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-418-1-859. Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat: Servinniemi ja Otakaari muutos (alue 221200) sekä Otaranta (alue 220200). Voimassa olevissa asemakaavoissa sopimusalue on osoitettu osittain autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja osittain puistoksi (P).

Vireillä olevassa kaavamuutoksessa Otakaari (alue 220505) Sopimusalueen kaavamerkinnot ovat:

- AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija-asuntoja varten 2 505 m² (5 210 k-m²)
- Katualue noin 9 m²
- VP Puisto noin 260 m².

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 alueiden luovuttamisesta Asemakaavan toteuttamiseksi.

SOPIMUSEHDOT

1. ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 9 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-10-1-5 sekä noin 260 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-418-1-859 jäljempänä yhdessä "**Määräalat**".

Määräalat on osoitettu katualueeksi ja puistoksi (VP). Määräalat on rajattu liitekartalle 2.

1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutus tapahtuu ilman rahallista korvausta. Luovutettavien alueiden arvo on yhteensä **5 380** euroa.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräalat luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

1.4. VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat Määräaloista 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 mahdollisesta maaperän pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista Asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle. Ensisijainen vastuu mahdollisesta pilaantumisesta on kuitenkin pilaantumisen aiheuttajalla.

Maanomistajan 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.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, Kaupungin tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ottaa yhteys Maanomistajaan. Maanomistaja korvaa pilaantumisesta aiheutuvat tavanomaiseen maanrakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu Maanomistajan kanssa etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Maanomistaja ei vastaa mahdollisesta maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta töiden viivästymisestä aiheutuvista kustannuksista. Maanomistajan vastuu puhdistamiskustannuksista ei koske luovutuksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista.

Maa-aineksen otto tai muu maan arvoa alentava toiminta Määräaloilla ei ole sallittua tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

1.6. ENNAKKOEHDOT

Kaupunki on tietoinen, että Maanomistaja on vuokrannut Sopimusalueeseen kuuluvan ja kohdan 1.1 Kaupungille luovutettavan kiinteistön 49-10-5-1 noin 9 m²:n suuruisen määräalan yhdessä koko kiinteistön 49-10-1-5 kanssa maanvuokrasopimuksella Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle autopaikkojen paikoitusalueeksi. Lisäksi Maanomistaja on solminut rasitesopimuksen kiinteistöjen 49-10-6-1, 49-10-6-2 ja 49-10-5-1 kanssa koskien autopaikkojen sijoittamista kiinteistölle 49-10-1-5.

Tämän sopimuksen perusteella allekirjoitettavan määräalojen luovutuskirjan allekirjoittamisen ennakkoehtoina ovat: (i) Maanomistaja on solminut esisopimuksen Aalto-yliopiston ylioppilaskunnan kanssa autopaikkoja koskevan maanvuokrasopimuksen päättämisestä; ja (ii) rasitesopimus kiinteistöjen 49-10-1-5-49-10-6-1, 49-10-6-2 ja 49-10-5-1 välillä on päätetty.

1.7. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopulliset Määräaloja koskevat luovutuskirjat seuraavasti: i) kiinteistöstä 49-10-5-1 luovutettavan noin 9 m²:n suuruisen alueen kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi ja edellä kohdan 1.6 mukaiset ennakkoehdot ovat täyttyneet; ja ii) kiinteistöstä 49-418-1-859 luovutettavan noin 260 m²:n suuruisen alueen kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi. Esisopimus on kuitenkin voimassa maakaaren (12.4.1995/540) 2 luvun 7 §:n mukaisesti viisi (5) vuotta.

Määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksin. Edellä mainitusta huolimatta, Maanomistajalla on oikeus hallita Aalto yliopiston ylioppilaskunnalle vuokrattua, kiinteistöstä 49-10-1-5 luovutettavaa noin 9 m² määräalaa siihen saakka, kunnes määräalan rakentaminen tosiasiallisesti aloitetaan.

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 vastaa katualueella tapahtuvista johtojen ja kaapeleiden siirroista kustannuksellaan.

Rasitteet

Kaupunki varaa oikeuden perustaa korvauksetta Sopimusalueelle kaavan mukaiset rasitteet.

3. SOPIMUSKORVAUS

Edellä kohdassa ”*Sopimuksen taustaa/Otaniemisopimus 6.10.1970*” todetulla tavalla Otaniemisopimuksen kohdan 3 (h) poikkeamisesta sovitusta järjestelystä johtuen Kaupunki ei ole velvollinen luovuttamaan Maanomistajalle sitä liitteestä 4 ilmenevää Kaupungin omistuksessa olevaa katualueen osaa, joka Asemakaavassa liitetään osaksi asuinkorttelialuetta. Mainitusta järjestelystä johtuen Kaupunki saa edellä mainittujen asuinkorttelialueeksi muodostettavien alueiden osalta noin 2.8 miljoonaa euroa myyntituloina, jotka Otaniemisopimuksen perusteella kuuluisivat Maanomistajalle.

Sopimusosapuolet toteavat, että tämän sopimuksen mukaisen Sopimusalueen osalta Maanomistajan tulisi suorittaa sopimuskorvausta Kaupungille noin 1.3 miljoonaa euroa.

Ottaen huomioon sen, ettei Maanomistaja tule Otaniemisopimuksesta poiketen saamaan miltään osin maanmyyntituloja siltä osin kuin liitteestä 4 ilmeneviä katualueita liitetään osaksi asuinkorttelialueita, ovat sopimusosapuolet todenneet, ettei Maanomistaja ole velvollinen suorittamaan edellä tässä kohdassa mainittua sopimuskorvausta Kaupungille miltään osin. Osana järjestelyä sopimusosapuolet myös toteavat, ettei Kaupunki ole velvollinen suorittamaan erillistä korvausta kohdan 1.2 mukaisen Maanomistajan luovuttaman alueen osalta.

4. VALTION TUKEMA VUOKRA-ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Sopimusosapuolet ovat sopineet koko Sopimusalueen toteuttamisesta valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Mikäli Sopimusalueelle toteutetaan muuta kuin valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, siihen on saatava Espoon kaupungin suostumus ja muutoksen vaikutuksesta maankäyttösopimuskorvaukseen on sovittava erikseen.

5. SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen mukaisesta velvoitteesta toteuttaa alueelle valtion tukemaa opiskelija-asuntotuotantoa sekä sallia asemakaavan edellyttämien rasitteiden perustaminen Sopimusalueella luovutettavien kiinteistöjen, määräalojen, määrääosien 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.

6. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 4 mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä 50 000 euron suuruisen sopimussakon.

7. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä maankäyttösopimus tulee Maanomistajaa sitovaksi, kun se on allekirjoitettu ja Kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun se ja *Liitteen 3 mukainen Otaniemisopimuksen päättämissopimus* on allekirjoitettu ja lainvoimaisesti hyväksytty Kaupungin asianomaisessa luottamuselimessä.

Mikäli Asemakaava ei tule voimaan, sopimus raukeaa.

Mikäli Asemakaava tulee voimaan olennaisesti 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 sopimusosapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

8. KAUPPAAN LIITTYVÄT PAKOTEASIA

Kaupunki Määräalojen ostajana vakuuttaa, ettei pakotteiden piirissä oleva taho tule rahoittamaan esisopimuksen perusteella solmittavaa kauppaa, ja ettei kaupan kohde myöskään kaupan johdosta päädy pakotteiden piirissä olevan tahon käyttöön, omistukseen tai määräysvaltaan Euroopan Unionin tai YK:n pakotesäätelyn vastaisesti.

9. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun kohdan 1 mukainen lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu ja kun kohdan 4 mukainen rakennusvelvoite on täytetty.

10. 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.
- Liite 3. Otaniemisopimuksen päättämissopimus.
- Liite 4. Kartta asuinkorttelialueiksi muutettavista katualueista

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

PÄIVÄYS

Espoossa 17.6. 2022

ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

Suomen valtion puolesta Senaatti-kiinteistöt, valtakirjalla


Tuula Kunnas

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että **Tommi Henriksson** valtakirjalla Espoon kaupungin puolesta ja **Tuula Kunnas** valtakirjalla Senaatti-kiinteistöjen 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 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut

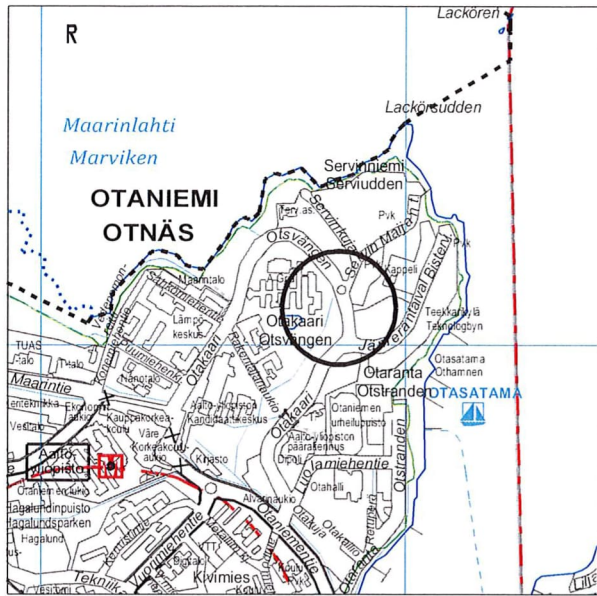
Annamari Rätty
Apulaiskaupungingeodeetti
0497/3

VALTAKIRJA

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

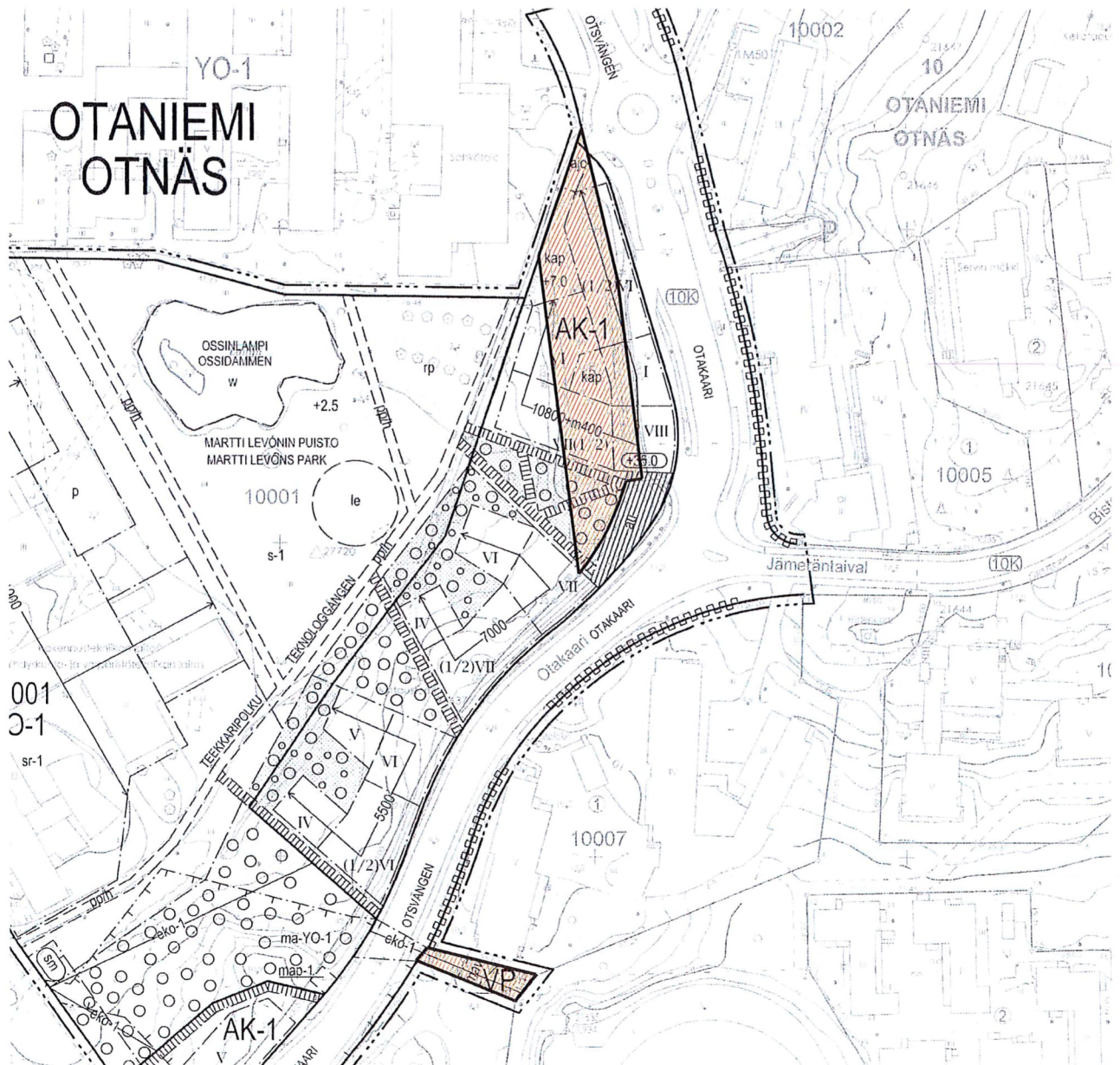
Espoossa 7. 6. 2022

Olli Isotalo
kaupunkiympäristön toimialan johtaja

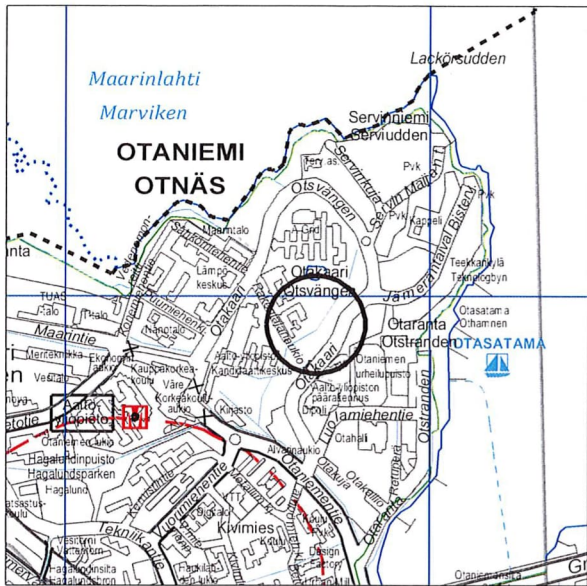


LIITEKARTTA 1
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA 2021
 Otakaari, alue 220505
 2021-4

Espoon kaupunki /
 Senaatti-kiinteistöt



TH
 TC



LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA
ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA
Otakaari, alue 220505
2021-4

Espoon kaupunki /
Senaatti-kiinteistöt



kaupungille luovutettavat
alueet (VP, katu)



Tämä Otaniemisopimuksen päättämistä koskeva sopimus ("Sopimus") on tehty [●] seuraavien osapuolten välillä:

1. OSAPUOLET

(1) Suomen valtion, jota edustaa Senaatti-Kiinteistöt ("Senaatti")

Y-tunnus: 1503388-4

Lintulahdenkatu 5 A

00530 Helsinki

(2) Espoon kaupunki ("Kaupunki").

Y-tunnus: 01011263-6

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

Senaatti ja Kaupunki jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja kumpikin erikseen "Osapuoli".

2. TAUSTA

Osapuolet on 6.10.1970 allekirjoittaneet esisopimuksen Otaniemen valtionalueen asemakaavoittamista, kunnallisteknisten töiden suunnittelua, rakentamista ja kustantamista, katualueiden kunnossa- ja puhtaanapitoa, virkistys- ja puistoalueiden hoidon järjestämistä, maa-alueiden luovutuksia sekä eräitä muita asemakaavan toteuttamiseen liittyviä seikkoja koskien (jäljempänä "Otaniemisopimus"). Otaniemisopimusta on päivitetty Osapuolten välillä useasti sen allekirjoittamisen jälkeen. Tämä Sopimus kattaa kokonaisuudessaan Otaniemisopimuksen sekä siihen tehdyt päivitykset. Otaniemisopimus on tämän Sopimuksen liitteenä 1.

Otaniemisopimusta solmittaessa Osapuolten tahtotilana on ollut solmia pitkäkestoinen sopimus Otaniemen kehittämiseksi, eikä siihen ole kirjattu mainintaa sen voimassaoloajasta. Otaniemisopimusta on sovellettu Osapuolten välillä useaan otteeseen 2000-luvulla, viimeisimpänä muun muassa Raidejokerin toteuttamiseen liittyvissä aluejärjestelyissä. Tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä vireillä olevien asemakaavan muutosten: alue 220505 (Otakaari) ja alue 220408 (Servinniemi) yhteydessä Otaniemisopimuksen ja sen kohdan 3 (h) soveltaminen on tullut jälleen ajankohtaiseksi.

Osapuolet ovat neuvotelleet Otaniemisopimuksen tarpeellisuudesta pitkällä aikavälillä ja todenneet sen sisältävän monelta osin vanhentuneita asioita. Otaniemeä koskevien sopimusjärjestelyjen selkeyttämiseksi Osapuolet ovat todenneet tarkoituksenmukaiseksi, että Otaniemisopimus päätetään edellä mainittuja asemakaavahankkeita koskevien maankäyttö sopimusten yhteydessä.

Tällä Sopimuksella Osapuolet sopivat Otaniemisopimuksen päättämisestä ja siihen liittyvistä toimenpiteistä.

Samanaikaisesti tämän Sopimuksen allekirjoittamisen kanssa Osapuolet ovat allekirjoittaneet edellä mainittuja asemakaavojen muutoksia (Otakaari ja Servinniemi) koskevat maankäyttö sopimukset.

3. OTANIEMISOPIMUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Osapuolten välillä solmittu liitteenä 1 oleva Otaniemisopimus päättyy tämän Sopimuksen allekirjoituksiin. Sopimuksen voimaantulosta on todettu erikseen jäljempänä kohdassa 6.

4. OTANIEMISOPIMUKSEEN LIITTYVÄT JÄRJESTELYT

Otaniemisopimuksen päättämiseen liittyvistä järjestelyistä on sovittu kohdassa 2 mainittuja Otakaaren ja Servinniemen asemakaavahankkeita koskevissa maankäyttösopimuksissa.

5. MUUT EHDOT

Osapuolet vahvistavat, ettei niillä ole tämän Sopimuksen voimaantulon jälkeen mitään vaatimuksia puolin eikä toisin Otaniemisopimuksen ja sen päättämisen perusteella.

6. VOIMAANTULO

Tämä Sopimus tulee voimaan, kun Kaupungin päätökset tämän Sopimuksen sekä Otakaaren ja Servinniemen asemakaavahankkeita koskevien maankäyttösopimusten osalta ovat tulleet lainvoimaisiksi.

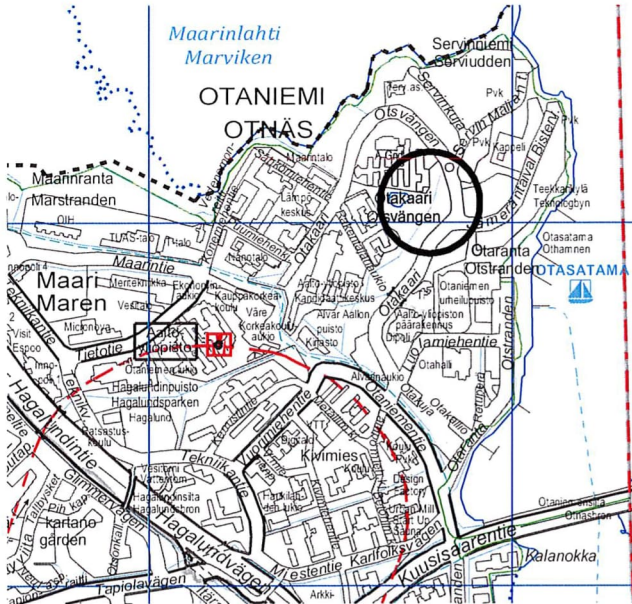
7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä Sopimuksesta aiheutuvat Osapuolten väliset erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin. Erimielisyydet, joita Osapuolet eivät kykene neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

8. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Sopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

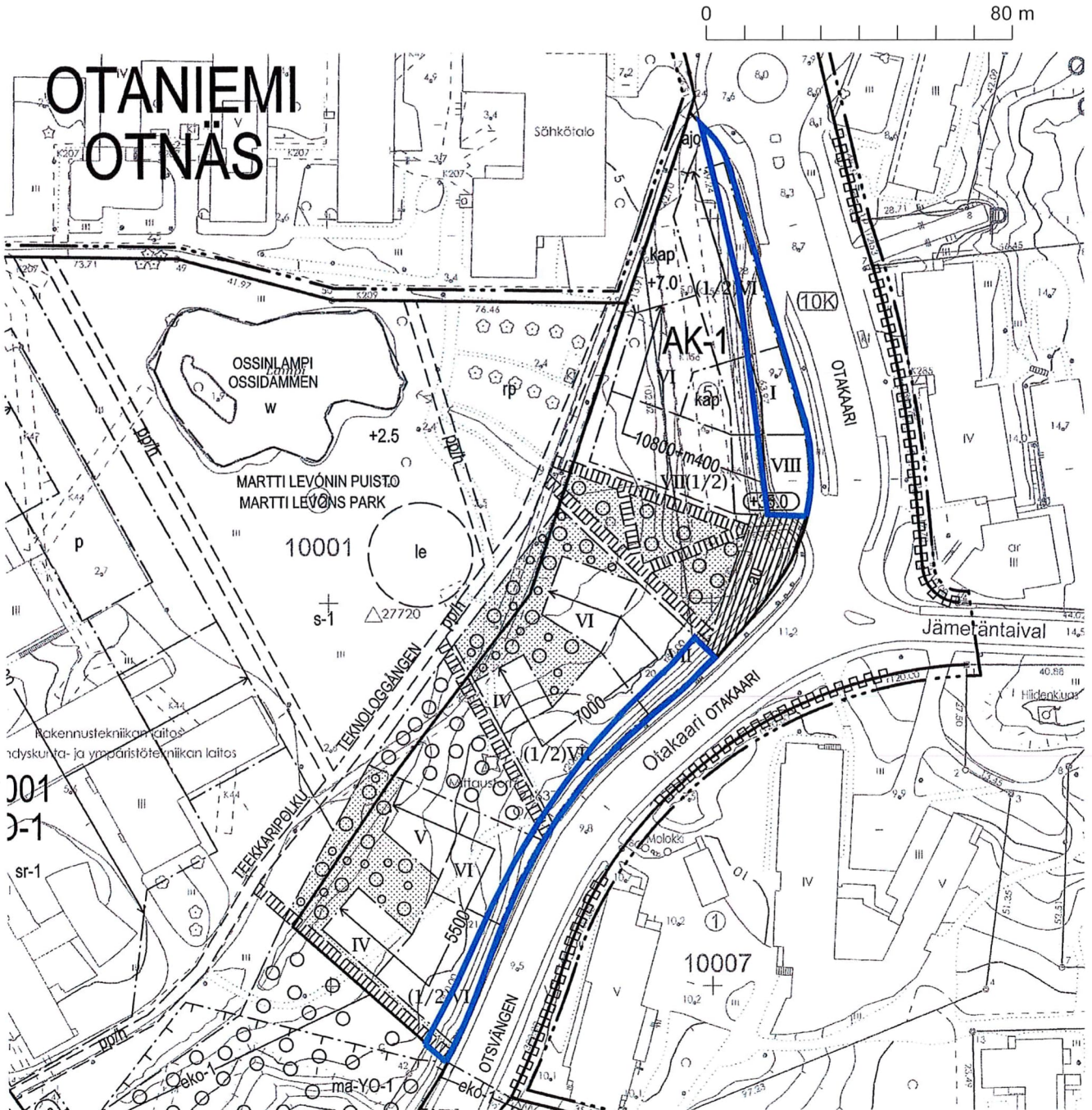


LIITEKARTTA 4

ASUINKORTTELIALUEIKSI
MUUTETTAVAT KATUALUEET
Otakaari, alue 220505
2021-4

Espoon kaupunki /
Senaatti-kiinteistöt

 ko.alueet



M