

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki

Tonttiyksikkö

Tekniikantie 15 / PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

sekä

Senaatin Asema-alueet Oy

c/o Senaatti-kiinteistöt

PL 237

00531 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

y-tunnus: 0101263-6

y-tunnus: 2956119-4

ASEMAKAAVA-ALUE

Lasihytti, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 522400, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1A ja 1B oleville liitekartoille.

Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella Maanomistajan omistamat kiinteistöt 49-428-16-0, 49-871-1-4-M501. Sopimusalueen pinta-ala on noin 2,987 ha.

Sopimusalueen kaavamerkinnot:

- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1), rakennusoikeus noin 15 612 kem
- Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1/s), 280 kem
- Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue (LPA-1), noin 987 m²
- Yleisten pysäköintilaitosten korttelialue (LPY-1), noin 2 095 m²
- Rautatiealue (LR), noin 1 565 m²
- Joukkoliikenneterminaalialue (LA), noin 4 263 m²
- Puisto (VP-1), noin 7 020 m²
- Katualue, noin 4 312 m²

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on pääasiassa rata-, ja katualuetta.

Sopimusalueella sijaitsee vuonna 1902 valmistunut asemarakennus, jonka omistajana on Senaatin Asema-alueet Oy. Lisäksi rata-alueen eteläpuolella sijaitsee Asemakaavassa suojeltavaksi osoitettu vuonna 1902 valmistunut omakotitalo.

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 aiheuttamiin kustannuksiin ja alueluovutuksista.

SOPIMUSEHDOT

1. ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE JA HINTA

- a) Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 10 364 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-428-16-0. Määräala on Asemakaavan mukaista puistoa ja katu- ja joukkoliikenneterminaalien aluetta.
- b) Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 5 231 m² suuruisen määräalan määräalasta 49-871-1-4-M501. Määräala on Asemakaavan mukaista puistoa ja katualuetta.
- c) Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 4273 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-428-16-0. Määräala on Asemakaavan mukaista Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1).

Maanomistajan luovuttaman alueen arvo on yhteensä **4 184 750 euroa**.

Määräalat on rajattu liitekartoille 2A ja 2B.

1.2 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräalat luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

1.3 VEROT JA MAKSUT

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

1.4 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Maanomistaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta määräalan pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Kohteeseen tehdyissä maaperätutkimuksissa alueen maaperässä on kolmessa tutkimuspisteessä todettu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Mikäli todetut haitta-ainepitoisuudet aiheuttavat nykyisen kaavan mukaisessa käytössä ja viranomaisen edellyttämänä kunnostustoimenpiteitä, vastaa Maanomistaja näiden haitta-ainepitoisuuksien poistamisesta viranomaisen edellyttämään kunnostustasoon asti aiheutuvista, normaaliin maarakentamiseen nähden ylimääräisistä suorista kustannuksista. Maanomistajan tiedossa ei ole, että maaperässä olisi sellaisia jätteitä, 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.

1.5 OLEMASSA OLEVIEN RAKENTEIDEN PURKAMINEN

Maanomistaja sitoutuu purkamaan kustannuksellaan kaikki maanpäälliset ja maanalaiset rakenteet.

Purkuaikataulut voidaan yhteisesti sovittaa tulevien työmaiden tarpeiden ja aikataulujen kanssa, kuitenkin siten, että Kaupungin urakoita ei vaikeuteta tai viivästytetä.

Purkamisen aikataulusta voidaan sopia näitä periaatteita noudattaen tarvittaessa täsmällisemmin lopullisessa luovutuskirjassa tai erillisessä kunnallistekniikkasopimuksessa.

1.6 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN 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.

Esisopimus on voimassa, kunnes alla kohdassa 8 luetellut ehdot on täytetty, kuitenkin maakaaren (12.4.1995/540) 2 luvun 7 §:n mukaisesti 5 vuotta sopimuksen allekirjoittamisesta.

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

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-, hule- ja jätevesihuollon järjestäminen

Sopimusalueelta peritään normaalin taksan mukaiset vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon 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.

Rasitteet

Kaupunki varaa oikeuden perustaa korvauksetta Sopimusalueelle kaavan mukaiset rasitteet.

3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin luovuttamalla Kaupungille **kohdassa 1 eritellyt ja liitekartalla 2A ja 2B esitetyt maa-alueet**, jäljempänä Sopimuskorvaus.

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

4. VALTION TUKEMA VUOKRA-ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat sopineet Sopimusalueella sijaitsevan alueiden toteuttamisesta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja asumisoikeustuotantoon. Ohjeelliset alueet Maanomistajan osalta on merkitty liitekartalle 3. Alueiden sijainti, tontin koko ja muoto voivat vaihdella.

Maanomistaja sitoutuu siihen, että Maanomistajalle kohdan 1. luovutusten jälkeen jäävien alueiden rakennusoikeudesta noin 1 150 kem toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymälle taholle.

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 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.

6. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 6. mukaisista luovutuksista sekä sopimusalueelle myönnettyistä rakennusluvista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta tai rakennusluvan myöntämisestä.

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

7. 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 tulee voimaan Sopimusalueen osalta olennaisesti toisen sisältöisenä tai muutettuna, osapuolet sitoutuvat viipymättä muuttamaan tätä sopimusta samoilla periaatteilla kuin tämä sopimus on solmittu.

8. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun

- kohdassa 1 mainitut lopulliset luovutuskirjat on allekirjoitettu
- kohdan 5. mukainen velvoite on täytetty

9. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

Liite 1A	Kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
Liite 1B	Kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
Liite 2A	Kartta luovutettavista alueista
Liite 2B	Kartta luovutettavista alueista
Liite 3	Kartta valtion tukemaan asuntotuotantoon tulevasta alueesta, ohjeellinen

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

1662/10.02.03/2021

Lasihytti, asemakaavanmuutos, alue 522400

Sivu 6 / 8

PÄIVÄYS

Espoossa 28 9 .2023

ALLEKIRJOITUKSET

Senaatin Asema-alueet Oy:n puolesta valtakirjalla

Janne Marttinen
kiinteistökehityspäällikkö

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, **että Janne Marttinen** Senaatin Asema-alueet Oy puolesta sekä **Tommi Henriksson** Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla 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

Juho Toijanaho

0497/15

~~maanmittausinsinööri~~

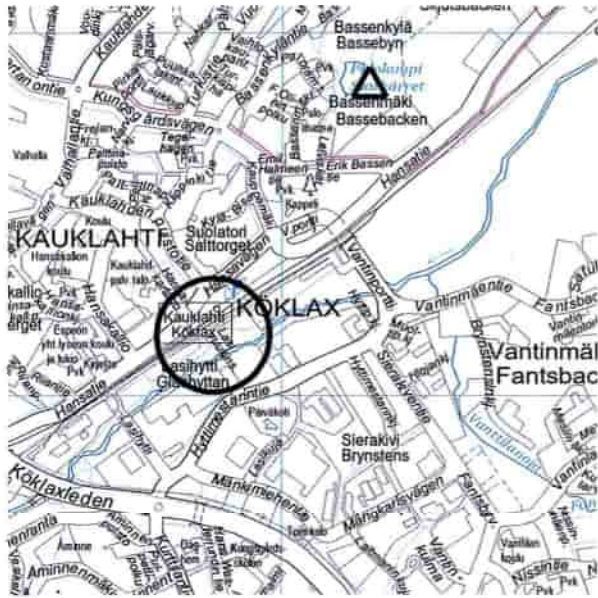
Kiinteistöinsinööri

VALTAKIRJA

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

Espoossa 26. 9 .2023

Olli Isotalo
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

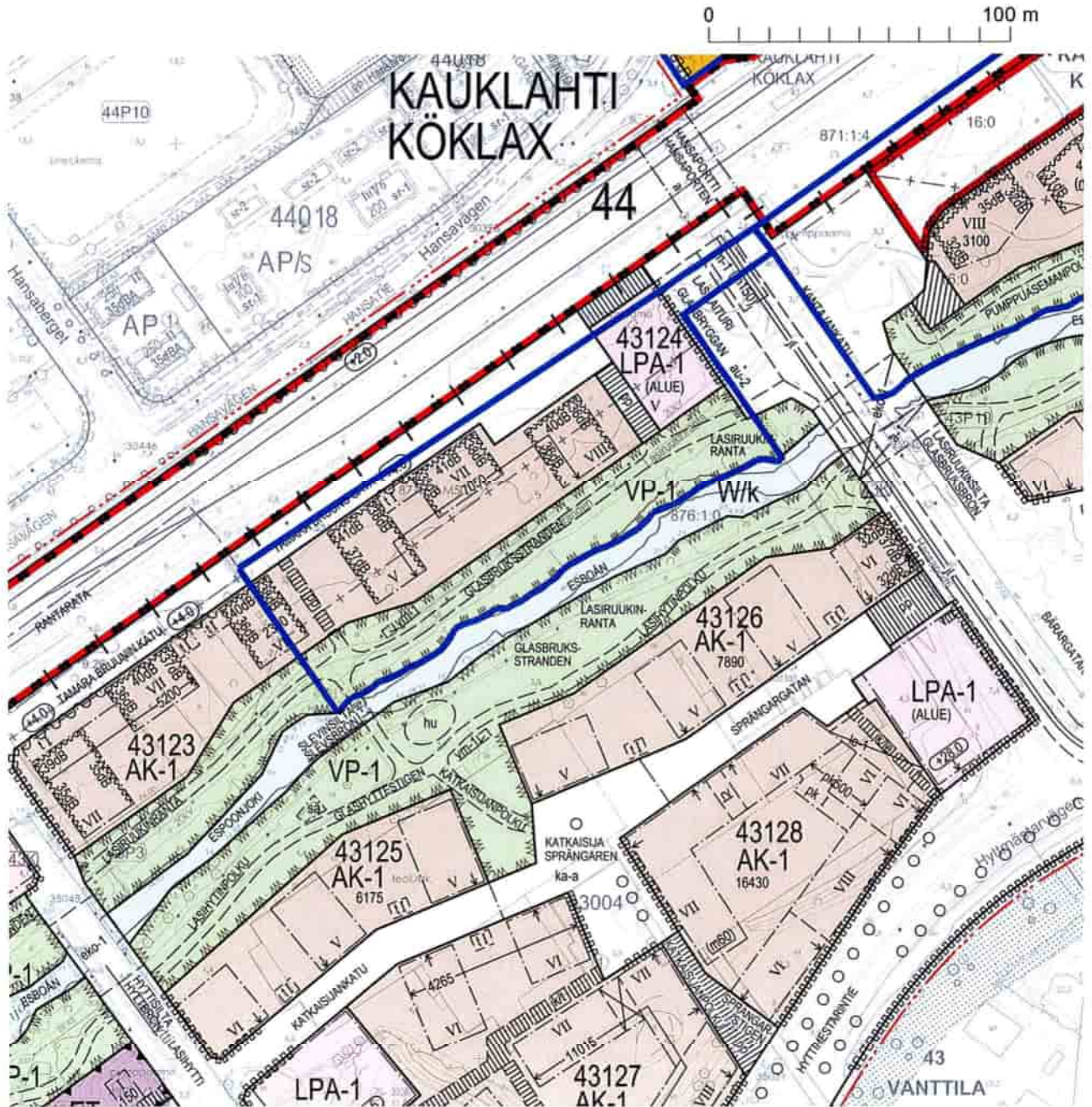


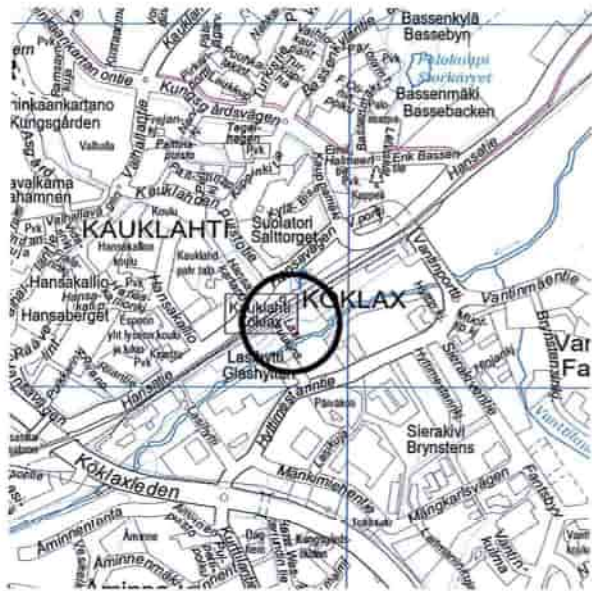
LIITEKARTTA 1B

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA
ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA
Lasihytti, alue 522400

Espoon kaupunki /
Senaatin Asema-alueet Oy

 sopimusalue




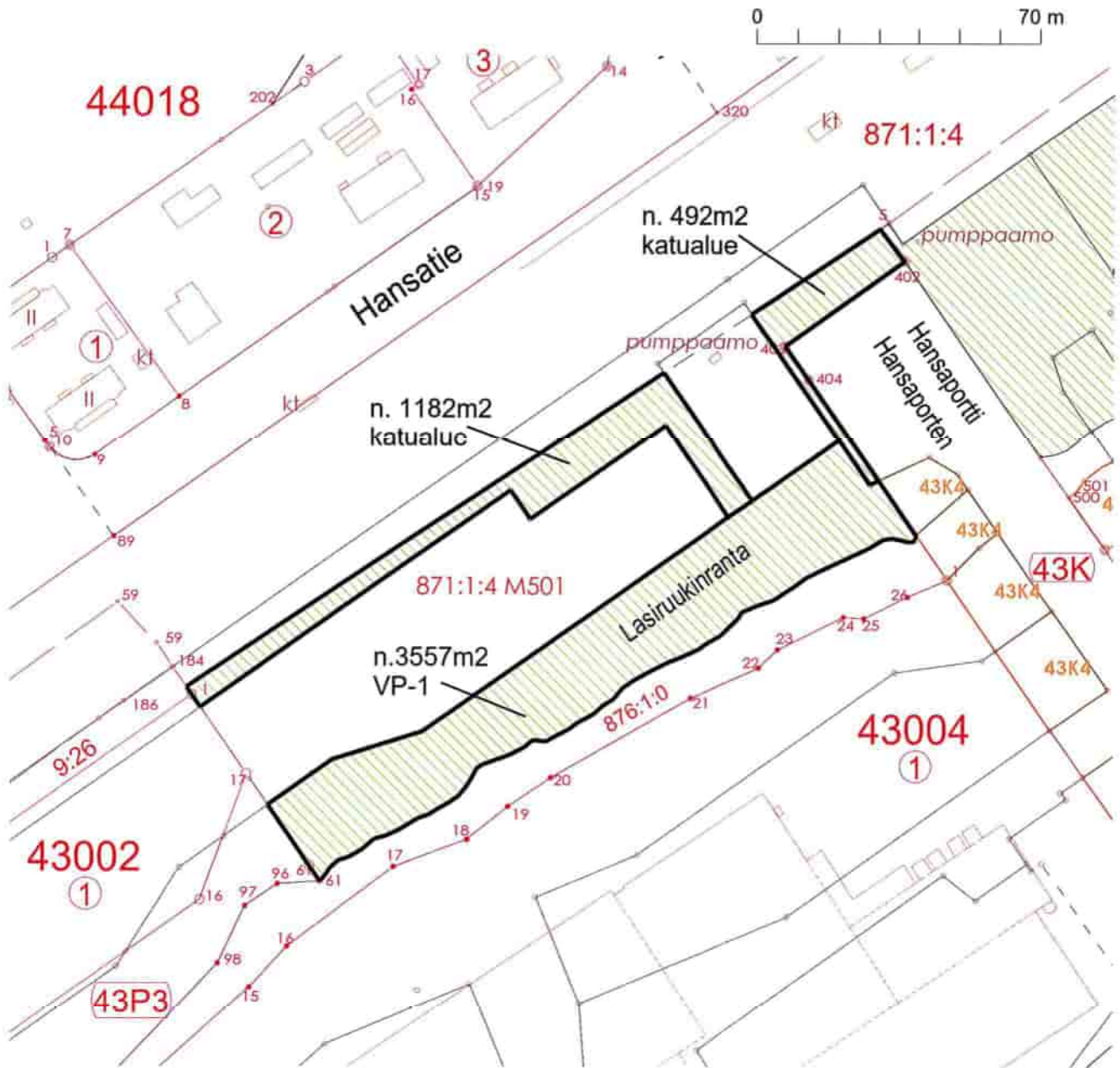


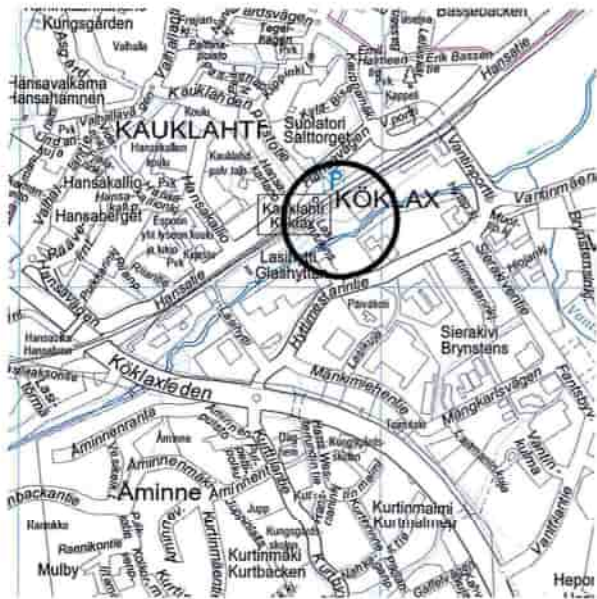
LIITEKARTTA 2B

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA
ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA
Lasihytti, alue 522400

Espoon kaupunki /
Senaatin Asema-alueet Oy

 kaupungille luovutettavat
yleiset alueet





LIITEKARTTA 3
VALTION TUKEMA VUOKRA-
ASUNTOTUOTANTO

Lasihytti, alue 522400

Espoon kaupunki /
Senaatin Asema-alueet Oy



ARA (sijainti ohjeellinen)

