

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

½

½

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja" tai "Luovuttaja".

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Koivu-Mankkaa korttelin 16014 asemakaavamuutoksen alueella (alunumero 210806), jäljempänä tässä sopimuksessa "kaavaehdotus", olevaa Maanomistajan kiinteistöä 49-16-14-1 (jäljempänä "Sopimusalue").

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

LÄHTÖKOHDAT JA KAAVOITUSTILANNE

Sopimuksen kohteena oleva alue on voimassa olevan asemakaavan mukaan osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä AL⁸). Alueen rakennusoikeus nykyisessä kaavassa on 500 k-m².

Kaavaehdotuksessa alue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueen (AP), jossa rakennusoikeus on yhteensä 509 k-m².

Alueesta 94 m² on osoitettu katualueeksi.

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 94 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-16-14-1, joka on kaavaehdotuksessa osoitettu katualueeksi.

Luovutettavan alueen arvo on 6 110 euroa ja se on huomioitu sopimuskorvauksen määrässä.

Määräala on rakentamaton.

Luovutettava määräala on rajattu liitekartalle 2.

1.2 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

1.3. VEROT JA MAKSUT

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

1.4 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 luovutuksensaajan kirjallista suostumusta.

1.5 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen luovutuskirjan kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun kaavaehdotus on tullut lainvoimaiseksi.

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

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät luovutuksensaajalle, 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.

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 40 000 euroa, jäljempänä sopimuskorvaus, sekä luovuttamalla kaupungille määräalan sopimuskohdan 1 mukaisesti.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään 12 kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (alunumero 210806) on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

Korvauksen suuruus on määritelty vuoden 2023 marraskuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2015=100) kokonaisindeksin mukaisesti.

5137/10.02.03/2020
Koivu-Mankkaa, alue 210806

4. VAKUUDET

Maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi 48 000 euron suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa vakuus.

Vakuutena Espoon kaupungille luovutetaan kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajalle, mikäli sopimus raukeaa.

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 JA SOPIMUSSAKKO

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

Kaupunki voi perä ilmoitusvelvollisuuden 20 000 euron suuruisen sopimussakon.

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

5137/10.02.03/2020
Koivu-Mankkaa, alue 210806

8. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun kohdan 1. mukainen luovutuskirja on allekirjoitettu ja Maanomistaja on suorittanut sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti. Kaupunki palauttaa vakuuden Maanomistajalle, kun sopimuskorvaus on maksettu.

9. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

liite 1: kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
liite 2: kartta luovutettavasta alueesta

5137/10.02.03/2020
Koivu-Mankkaa, alue 210806

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

PÄIVÄYS

Espoossa 12. 12. 2023

ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että _____ sekä
maankäyttöasiantuntija 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
säädettyllä tavalla.

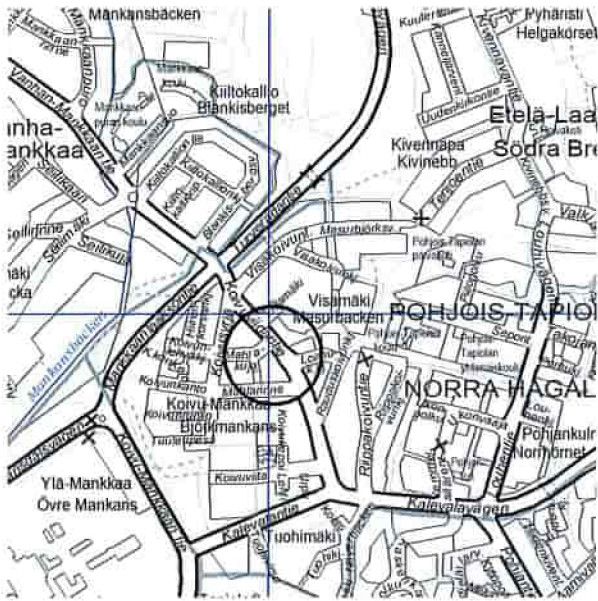
Paikka ja aika edellä mainitut

VALTAKIRJA

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

Espoossa 5. 12 .2023

Olli Isotalo
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja



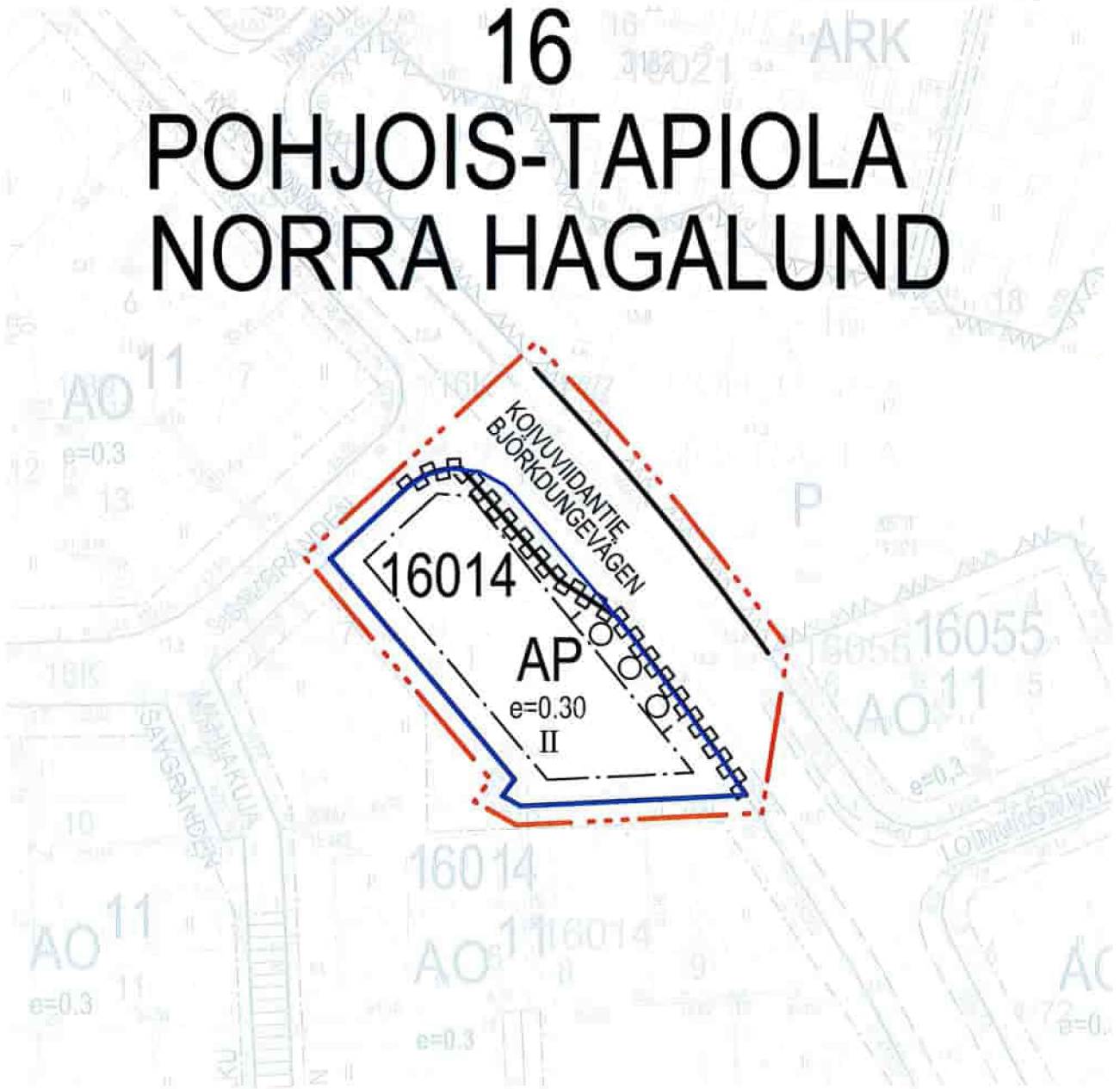
LIITEKARTTA 1
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA .2023
Koivu-Mankkaa, alue 210806

Espoon kaupunki /

 sopimusalue

0 50 m

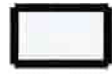
16 POHJOIS-TAPIOLA NORRA HAGALUND



LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA
ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA
Koivu-Mankkaa, alue 210806

Espoon kaupunki /

 kaupungille luovutettavat
alueet (katu)

