

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTUKSISTA

SOPIMUSOSAPUOLET

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

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki", sekä

Koy Espoon Kemistintie 1 (y-tunnus: 2851130-4), 28416/45980
Koy Bionova (y-tunnus: 2851134-7), 11084/45980
Koy Espoon Vuorimiehentie 2 (y-tunnus: 2851133-9), 6480/45980
PL 12600
00076 AALTO

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

ASEMAKAAVA-ALUE

Kemisti, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220608, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella sijaitsevan Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-10-16-3, ja Kaupungin omistaman kiinteistön 49-10-9901-0. Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Voimassa olevassa asemakaavassa Kemisti muutos (alue 220608) sopimusalue on osoitettu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO) sekä katualueeksi.

Vireillä olevassa kaavamuutoksessa Sopimusalueen kaavamerkinnot ovat:

- AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, 5 132 k-m²
- AK-2 Asuinkerrostalojen korttelialue, joka palvelee yliopiston toimintaa, 1 892 k-m²
- YO-1 Yliopiston opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, 38 114 k-m²
- YO-2 Yliopiston opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, 1 338 k-m²
- LPA, 1 787 m²
- katu, 2 184 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.

SOPIMUSEHDOT

1. ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE JA HINTA

- a) Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 2 184 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-10-16-3. Määräala on Asemakaavan mukaista yleistä aluetta. Maanomistajan luovuttaman alueen arvo on yhteensä **21 830 euroa**. Luovutus tapahtuu määräosien omistuksen suhteessa.
- b) Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle noin 1 014 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-10-9901-0. Asemakaavassa määräalasta 505 m² on osoitettu YO-1-alueeksi ja 509 m² on osoitettu YO-2-alueeksi. Kaupungin luovuttaman alueen arvo on yhteensä **357 400 euroa**.

Kaupungin luovuttama alue jakaantuu määräosien omistuksien mukaisesti KOy Espoon Kemistintie 1, KOy Espoon Vuorimiehentie 2 ja KOy Bionova kesken seuraavasti:

- 1) Luovutuksessa Kaupunki luovuttaa KOy Espoon Kemistintie 1:lle 28416/45980, Koy Bionovalle 11084/45980 ja Koy Espoon Vuorimiehentie 2:lle 6480/45980 suuruisen määräosan YO-1 alueeksi osoitetusta 505 m² alueesta, jonka arvo on 196 200 €.
- 2) KOy Espoon Kemistintie 1:lle 28416/45980, Koy Bionovalle 11084/45980 ja Koy Espoon Vuorimiehentie 2:lle 6480/45980 suuruisen määräosan YO-2 alueeksi osoitetusta 509 m² alueesta, jonka arvo on 161 200 €.

Määräalat on rajattu liitekartalle 2.

1.2 VÄLIRAHA JA SEN MAKSAMINEN

Maanomistajan luovuttamien alueiden arvo on yhteensä 21 830 euroa ja Kaupungin luovuttamien alueiden arvo on yhteensä 357 400 euroa.

Väliraha **335 570 euroa** on maksettava viimeistään lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala 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 Luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Osapuolet vastaavat luovuttamansa alueen osalta ennen luovutusta tapahtuneesta maaperän pilaantumisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista Asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle. Esisijainen vastuu mahdollisesta pilaantumisesta on kuitenkin pilaantumisen aiheuttajalla.

Maanomistajan alueella aikaisemmin teettämien tutkimusten perusteella Maanomistajan kiinteistöllä on ylemmän ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Osapuolet eivät vastaa mahdollisesta maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta töiden viivästyisestä aiheutuvista kustannuksista.

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.

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksin.

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.

Rasitteet

Kaupunki varaa oikeuden perustaa korvauksetta Sopimusalueelle kaavan mukaiset rasitteet.

3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille yhteensä **5 560 000** euroa, jäljempänä "Sopimuskorvaus", sekä luovuttamalla määräalat kohdan 1.1. mukaisesti.

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

Korvauksen suuruus on määritelty vuoden 2022 lokakuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2021=100) mukaisesti.

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan:

- 50 % sopimuskorvauksesta (osa 1) kuuden (6) kuukauden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi
- 50 % sopimuskorvauksesta (osa 2) kahdeksantoista kuukauden (18) kuukauden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi

4. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille Sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa Sopimuskorvauksen määrä eli **6 672 000 euroa**.

Kaupunki palauttaa vakuutta sitä mukaan, kun Sopimuskorvausta on tullut suoritetuksi tai sopimus raukeaa.

Kaupunki antaa Maanomistajan pyynnöstä viivytyksettä suostumuksen vakuuden vapauttamiseen myytävän kiinteistön tai määräalan osalta edellyttäen, että kaupungille jäävä vakuus kattaa maksamatta olevan korvaussumman 1,2-kertaisesti.

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 todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohtan 5 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 on allekirjoitettu ja lainvoimaisesti hyväksytty Kaupungin asianomaisessa luottamuselimestä.

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.

8. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun Maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti ja kun kohdassa 1. tarkoitetut lopulliset luovutuskirjat on allekirjoitettu.

9. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

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 11 / 1 2023

ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

Koy Espoon Kemistintie 1:n, Koy Bionova:n, ja
Koy Espoon Vuorimiehentie 2 :n puolesta

Ville Jokela
hallituksen puheenjohtaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että **Tommi Henriksson** valtakirjalla Espoon kaupungin puolesta ja **Ville Jokela** Koy Espoon Kemistintie 1:n, Koy Bionova:n, ja Koy Espoon Vuorimiehentie 2 :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

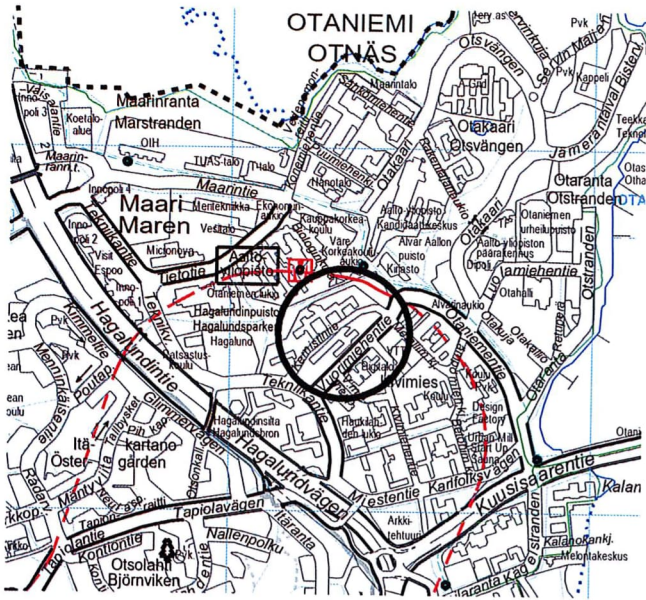
Tuure Karjalainen
0497/16
maanmittausinsinööri
Julkinen kaupanvahvistaja

VALTAKIRJA

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

Espoossa 11. 1. 2022

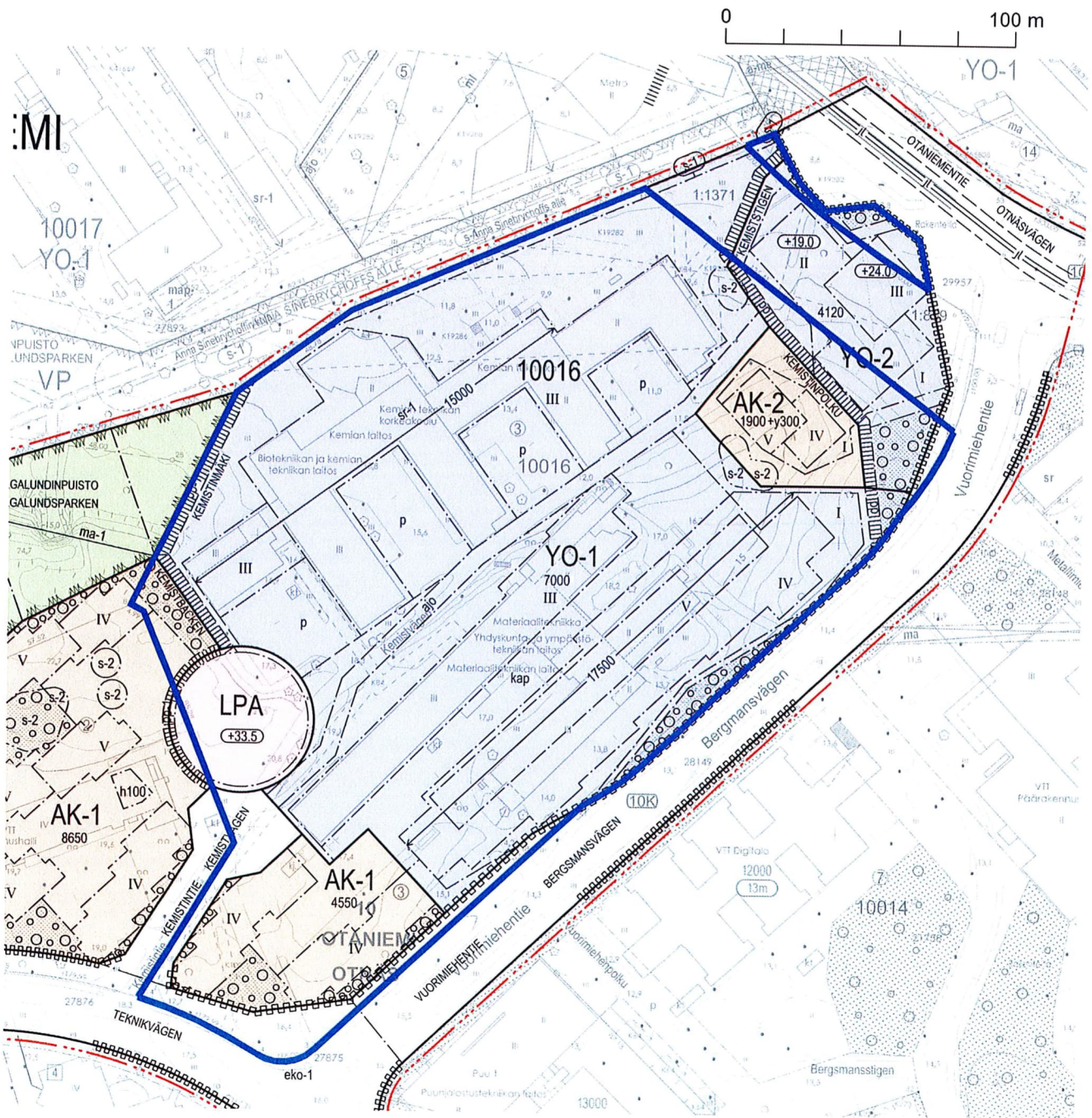
Olli Isotalo
kaupunkiympäristön toimialan johtaja



LIITEKARTTA 1
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTUKSISTA .2022
 Kemisti, alue 220608
 2022-29

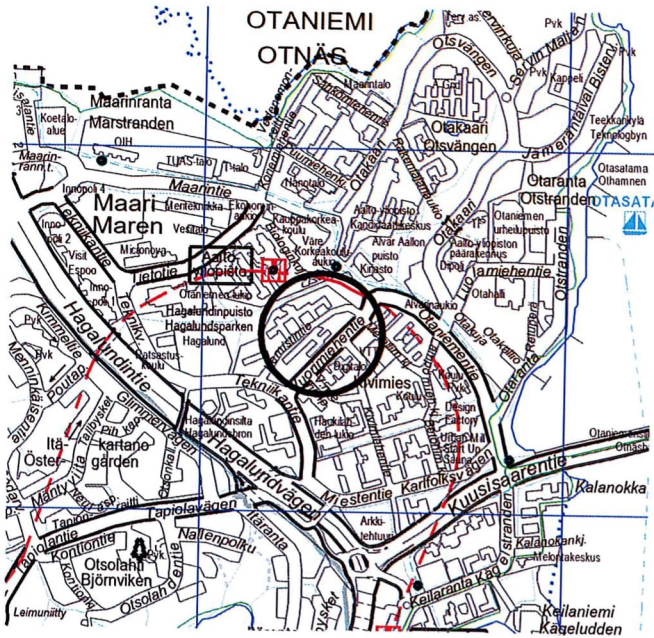
Espoon kaupunki /
 Koy Espoon Kemistintie 1
 Koy Bionova
 Koy Espoon Vuorimiehentie 2

 sopimusalue




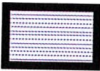
Handwritten blue mark resembling the letter 'R'.

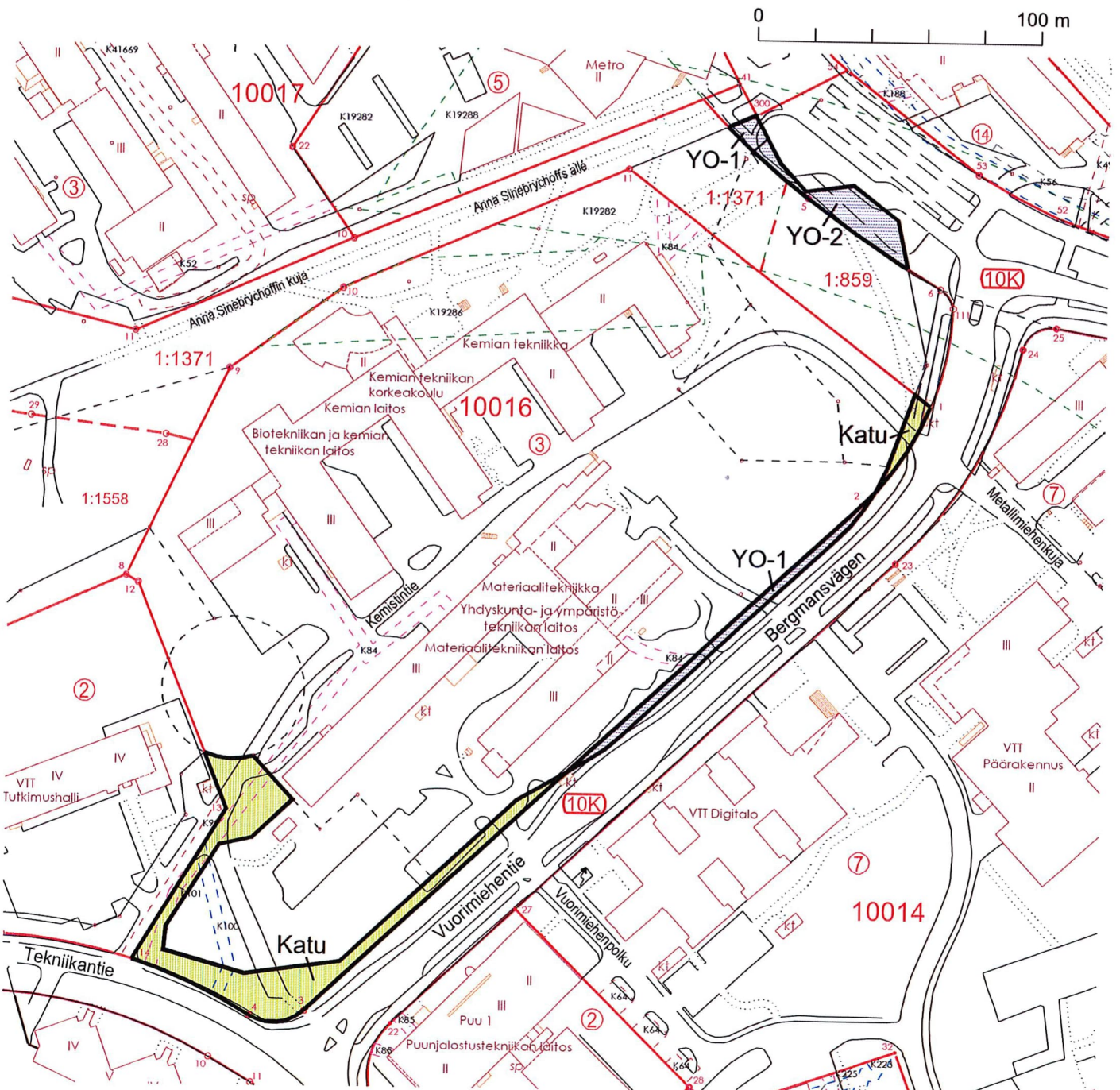
Handwritten blue mark resembling the letter 'Y'.



LIITEKARTTA 2
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTUKSISTA
 Kemisti, alue 220608
 2022-29

Espoon kaupunki /
 Koy Espoon Kemistintie 1
 Koy Bionova
 Koy Espoon Vuorimiehentie 2

-  kaupungille luovutettavat alueet (katu)
-  kaupunki luovuttaa (YO-1, YO-2)



OK

TA

✓