

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTUKSISTA

### SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki  
Tonttiyksikkö  
PL 49  
02070 ESPOON KAUPUNKI

(y-tunnus: 0101263-6)

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki", sekä

Gerako Oy  
Koronakatu 2  
02210 ESPOO

(y-tunnus: 0100526-8),

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

### ASEMAKAAVA-ALUE

Koronakulma, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 322024, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

### SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella sijaitsevan Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-22-118-2, ja määräalat Kaupungin omistamista kiinteistöistä 49-22-9901-0 ja 49-22-9903-67. Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Voimassa olevassa asemakaavassa Koronakulma II muutos (alue 322024) sopimusalue on osoitettu *liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K)* sekä katu- ja istutettavaksi puistoalueeksi (PI).

Vireillä olevassa kaavamuutoksessa Sopimusalueen kaavamerkinnot ovat:

- AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, 7 030 kem
- LPA, 49 m<sup>2</sup>
- katu, 215 m<sup>2</sup>

### 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 215 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-22-118-2. Määräala on Asemakaavan mukaista katualueetta. Maanomistajan luovuttaman alueen arvo on yhteensä **3 010 euroa**.
- b) Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle noin 2 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-22-9901-0, ja noin 1 188 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-22-9903-67. Asemakaavassa määräala on osoitettu AK-1-alueeksi. Kaupungin luovuttaman alueen arvo on yhteensä **2 077 740 euroa**.

Määräalat on rajattu liitekartalle 2.

#### 1.2 VÄLIRAHA JA SEN MAKSAMINEN

Maanomistajan luovuttamien alueiden arvo on yhteensä 3 010 euroa ja Kaupungin luovuttamien alueiden arvo on yhteensä 2 077 740 euroa.

Väliraha **2 074 730 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. Ensisijainen vastuu mahdollisesta pilaantumisesta on kuitenkin pilaantumisen aiheuttajalla.

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. Kaikista em. kuluista vastaa Maanomistaja.

### Rasitteet

Kaupunki varaa oikeuden perustaa korvauksetta Sopimusalueelle kaavan mukaiset rasitteet.

## 3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille yhteensä **939 000** euroa, jäljempänä "Sopimuskorvaus".

Maanomistaja maksaa Sopimuskorvauksen tämän maankäytösopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Sopimuskorvaus palautetaan Maanomistajalle sellaisenaan, jos Asemakaava ei tule voimaan.

Mikäli Asemakaava tulee voimaan olennaisesti toisen sisältöisenä tai muutettuna, Osapuolet sitoutuvat viipymättä neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta.

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

Korvauksen suuruus on määritelty vuoden 2023 huhtikuun hintatason mukaisesti.

## 4. 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. Kaupunki kuitenkin hyväksyy etukäteen Maanomistajan pyytämän luvan siirtää sopimusvelvoitteet Peab Oy:lle (1509374-8). Tämän lopullinen hyväksyminen vahvistetaan erillisellä dokumentilla.

#### 5. ASUNTOJAKAUMA

Sopimusalueelle toteutettavan asuntojakauman on oltava monimuotoista.

#### 6. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 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 maankäytösopimus 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 käräjäoikeudessa.

#### 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 16 2023

**ALLEKIRJOITUKSET**

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson  
maankäyttöasiantuntija

Gerako Oy

Seppo Järvi  
toimitusjohtaja

### KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että **Tommi Henriksson** valtakirjalla Espoon kaupungin puolesta ja **Seppo Järvi** Gerako Oy: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

ANNAMARI RÄTY  
apulaiskaupungingeodeetti  
Espoon kaupunki

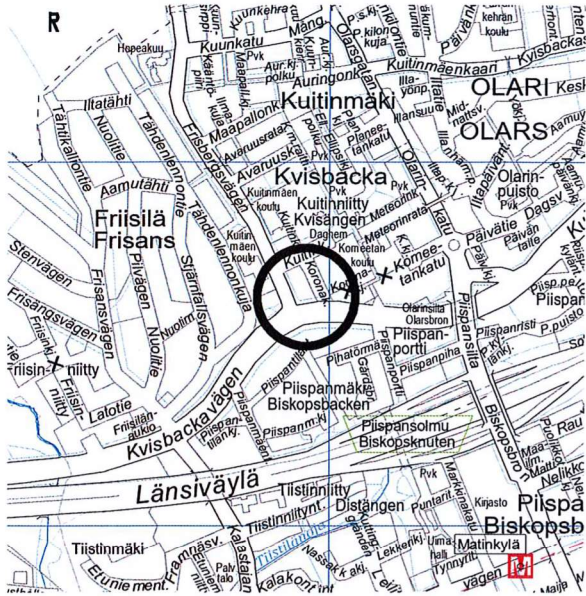
0497/3

## VALTAKIRJA

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


Espoossa 26. 5. 2023

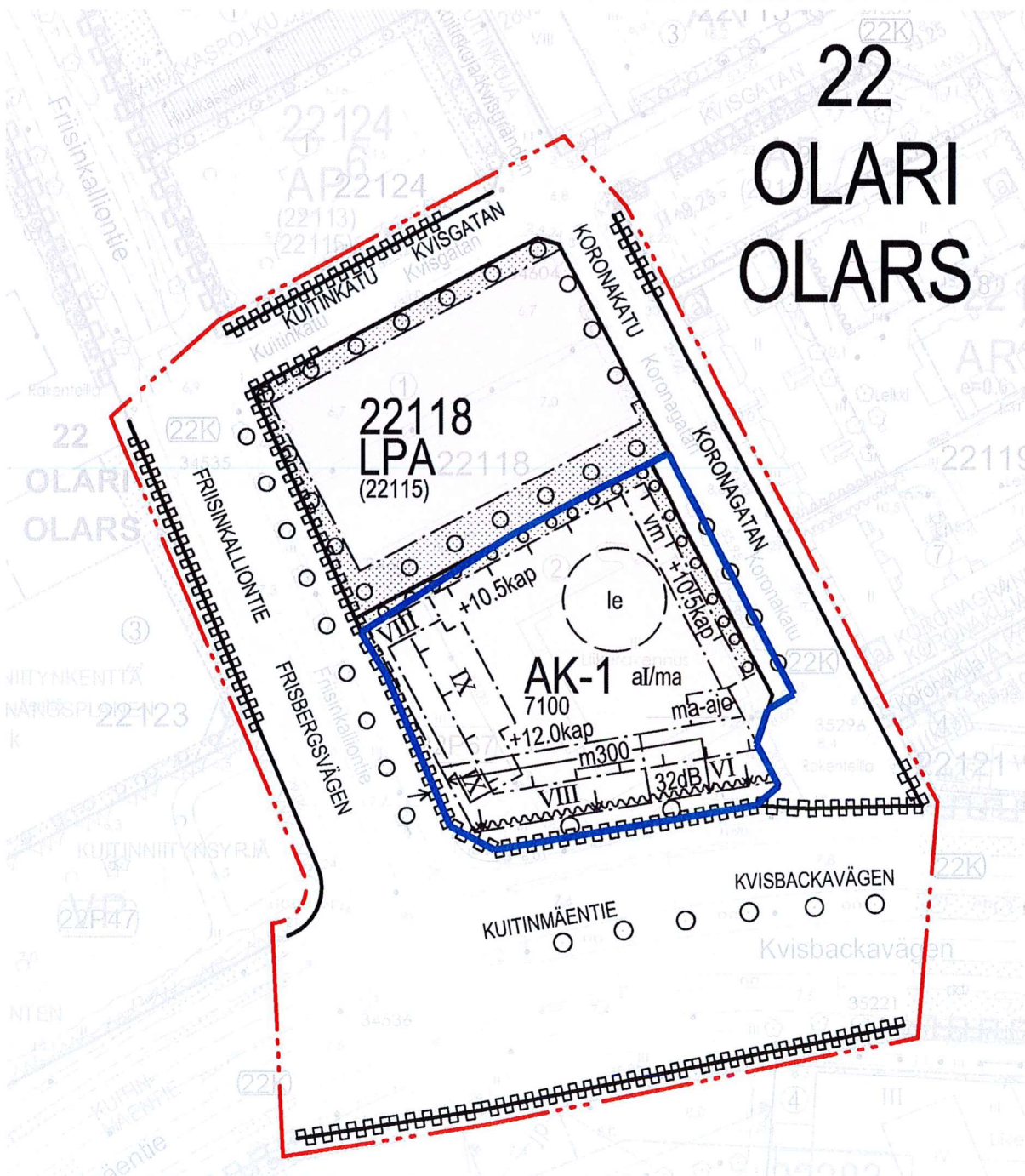
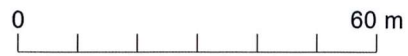
Olli Isotalo  
kaupunkiympäristön toimialajontaja



LIITEKARTTA 1  
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA . . . . .2023  
 Koronakulma II, alue 322024

Espoon kaupunki /  
 Gerako Oy

 sopimusalue



*Handwritten initials: TH*



*Handwritten signature*

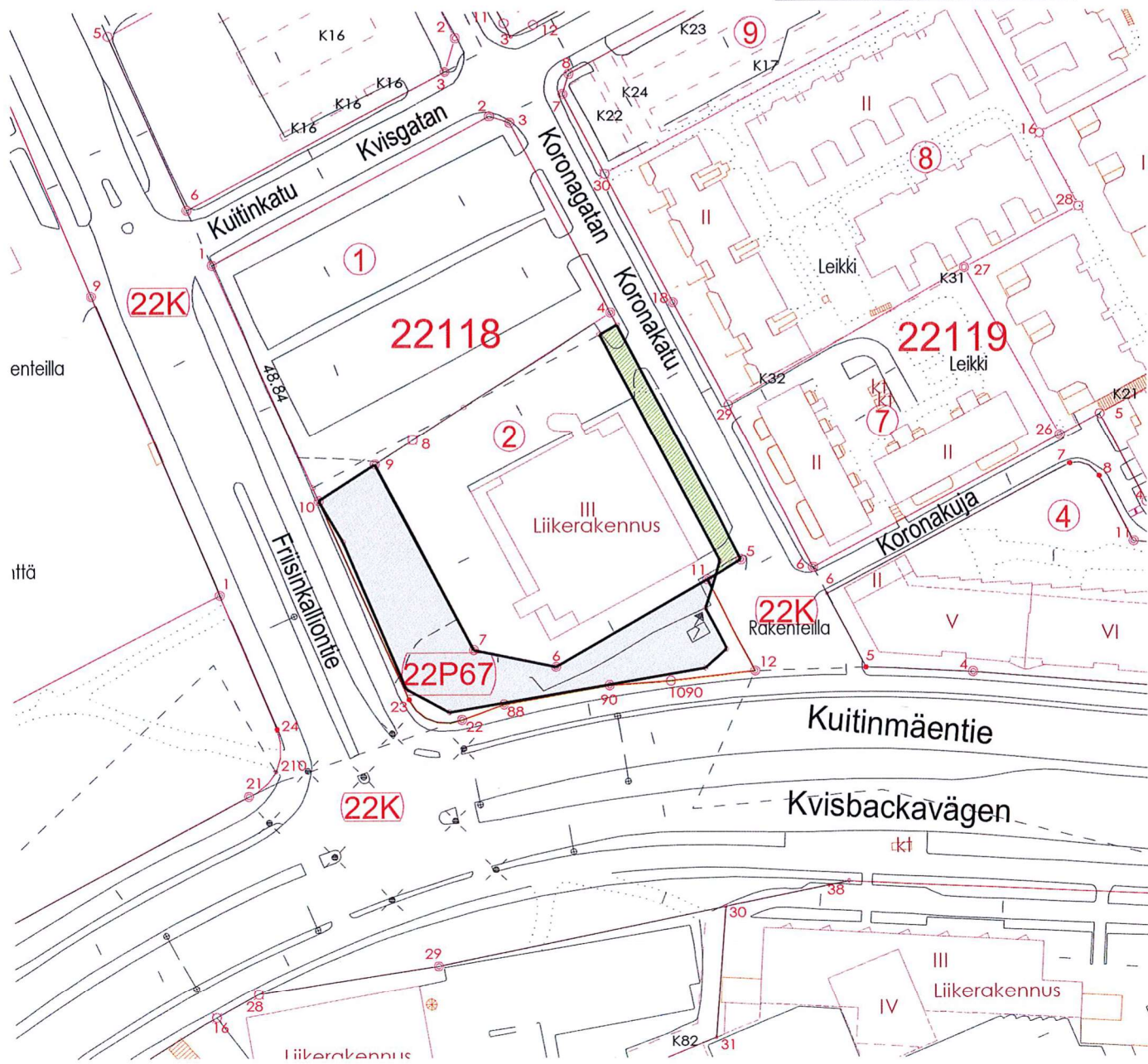
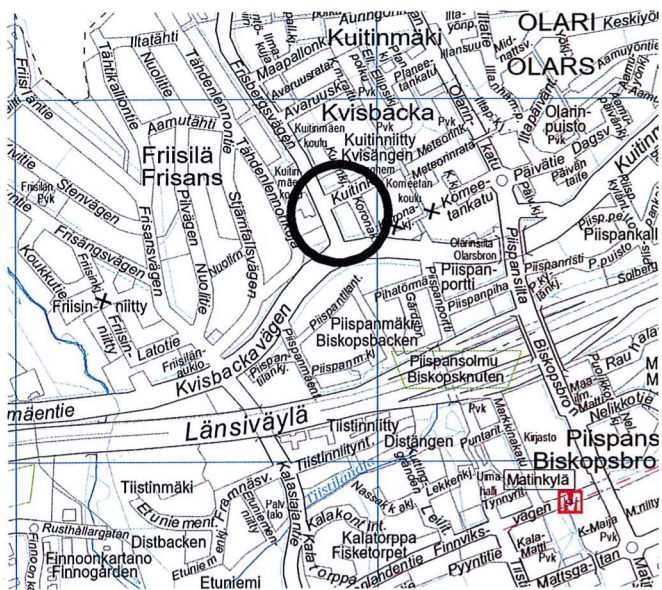


LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA  
ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA  
Koronakulma II, alue 322024  
2023-15

Espoon kaupunki /  
Gerako Oy

-  kaupungille luovutettavat alueet (katu)
-  kaupunki luovuttaa (AK-1)



*Handwritten initials: TA*

*Handwritten signature*