

ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTUKSISTA JA SOPIMUS MAANKÄYTTÖSOPIMUSPERIAATTEISTA BETONIMIEHEN KAAVAMUUTOKSESSA

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".

TAUSTAA JA JATKOMENETTELY

Maanomistaja omistaa Kivimiehen asemakaavan muutoksen (220209) alueella kiinteistöt 49-10-14-3 ja 49-10-14-7 ja Betonimiehen asemakaavan muutoksen (220213) alueella sijaitsevat kiinteistön 49-418-1-859 kaksi palstaa. Asemakaavat Kivimies 220209 ja Betonimies 220213 olivat alun perin samaa kaava-alueita. Kokonaisuuden käsittävä osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.4.–20.5.2019. Myöhemmin ehdotusvaiheessa asemakaava-alue jaettiin kahtia Kaupungin esityksestä, mikä aiheutti sen, että arvonnousu kohdistuu Maanomistajan kohdalla täysin Betonimiehen kaava-alueelle. Kivimiehen kaava-alueella Maanomistajan kiinteistöjen rakennusoikeuden määrä pienenee ja Maanomistajan kiinteistöjen korttelialueita muuttuu yleisiksi alueiksi.

ASEMAKAAVA-ALUE

Kivimies, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220209, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

Voimassa olevassa asemakaavassa ("Kivimies, Kivimies muutos", hyväksytty 5.4.2004, kaavatunnus 049 220704) Maanomistajan omistamat kiinteistöt 49-10-14-3 ja 49-10-14-7 ovat osoitettu, opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO/s).

Vireillä olevassa Kivimiehen kaavamuutoksessa Maanomistajan omistamien kiinteistöjen kaavamerkinnot ovat:

- YOT, noin 25 785 kem
- K-1, noin 8 017 kem
- katualue, noin 6 388 m²
- puisto, noin 9 539 m²

Sopimusalue on merkattu liitekartalle 1.

SOPIMUKSEN SISÄLTÖ

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Maanomistaja sopivat Asemakaava-alueen yleisten alueiden luovuttamisesta ja maankäyttösopimuksen periaatteista Betonimiehen kaavamuutoksessa.

SOPIMUSEHDOT

1. ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

1.1. LUOVUTUKSEN KOHDE

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 2 958 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-10-14-3 ja noin 12 969 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-10-14-7, jäljempänä yhdessä "Määräalat". Määräalat ovat Asemakaavan mukaista yleistä aluetta (katu, puisto). Maanomistajan luovuttamien alueiden arvo on yhteensä **319 000 euroa**.

Määräalat on rajattu liitekartalle 2.

Määräalojen ulkopuolelle rajataan noin 6 507 m² suuruisen alue, jonka ylin korkeusasema on +6 ja alin korkeusasema -19, jäljempänä "Maanalainen Määräala". Maanalainen Määräala jää Maanomistajan omistukseen.

Maanalaisella Määräalalla sijaitsee Maanomistajan omistamat maanalainen väestönsuoja (nk. YVSS3) rakenteineen, maanalaisia kulkuyhteyksiä, teknisiä yhteyksiä ja näiden edellyttämä suojavyöhyke (edellä luetellut väestönsuoja rakenteineen, kulkuyhteydet, tekniset yhteydet ja suojavyöhyke jäljempänä "Maanalaiset Tilat"). Maanalaiset Tilat jäävät Maanomistajan omistukseen.

Maanalainen Määräala on rajattu liitekartalle 3 (lisäksi liitteestä 3 ilmenee Maanalaisten Tilojen laajuus kartalla ja alustava maanalainen 3D-tonttijako). Luovutuksen yhteydessä Maanalainen Määräala saa oman määräalatunnuksen. Maanalaisen Määräalan tarkempi ulottuvuus voi vielä tarkentua 3D-tonttijaon yhteydessä.

Kiinteistöstä 49-10-14-7 luovutettavalla määräalalla sijaitsee väestönsuojaluolan tekninen kuilu (kaavassa map-1/ta), joka jää Maanomistajan omistukseen. Sopimusosapuolet sitoutuvat tekemään kuilua koskevan erillisen maanvuokra-, käyttöoikeus- tai rasitesopimuksen. Kuilun sijainti on esitetty liitekartassa 4.

Luovutettavilla Määräaloilla sijaitsevat katurakenteet ja -kalusteet siirtyvät Kaupungin omistukseen.

1.2. KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Maanomistajan luovuttamien alueiden arvo on yhteensä **319 000 euroa**.

Kaupunki maksaa kauppahinnan Maanomistajalle neljän viikon kuluessa lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamisesta.

1.3. MAANALAISET TILAT JA 3D-MÄÄRÄALA

Tämän esisopimuksen kohdassa 1.1. todetulla tavalla Maanalainen Määräala ja Maanalaiset Tilat jäävät Maanomistajan omistukseen ja hallintaan. Otaniemen alueella on vireillä maanalaisen asemakaavan (Vuorimies, 920500) ja tonttijaon laatiminen. Tavoitteena on muodostaa Maanalaisesta Määräalasta maanalainen 3D-kiinteistö ja perustaa sille tarvittavat rasiteoikeudet (mm. kulku- ja tekniset yhteydet).

Osapuolet sopivat Maanalaisen Määräalan osalta seuraavaa:

- a) Kaupunki myötävaikuttaa omalta osaltaan maanalaisen kaavan (Vuorimies, 920500) ja sitovan tonttijaon hyväksymiseen, jotta Maanalainen Määräala saadaan eriytettyä omaksi maanalaiseksi 3D-kiinteistöksi;
- b) Maanomistaja ja Kaupunki sopivat tarvittavista rasiteoikeuksista (mm. kulku- ja tekniset yhteydet) Maanalaisesta Määräalasta perustettavan maanalaisen 3D-kiinteistön hyväksi. Osapuolet toteavat nämä tarvittavat rasiteoikeudet perustettavan korvauksetta;
- c) Mikäli maanalainen kaava tai sitova tonttijako ei etene siten, että maanalainen 3D-kiinteistönmuodostus olisi mahdollista, sopimusosapuolet sitoutuvat sopimaan vaihtoehtoisesta ratkaisusta siten, että lopputuloksena on kirjaamiskelpoinen sopimus, kuten maanvuokrasopimus tai käyttöoikeussopimus. Tällöin Maanomistaja sitoutuu luovuttamaan Maanalaisen Määräalan Kaupungille korvauksetta ja vastaavasti Kaupunki sitoutuu luovuttamaan Maanalaisen Määräalan hallinnan Maanomistajalle korvauksetta.
- d) Kaupunki sitoutuu huolehtimaan, että nämä edellä sanotut Maanalaista Määräalaa koskevat velvoitteet ja rasitteet tulevat mahdollisia Määräalojen uusia kiinteistönomistajia tai käyttöoikeuden haltijoita sitovaksi, mikäli Kaupunki luovuttaa kolmansille tahoille omistus- tai kirjattavia käyttöoikeuksia Määräalan alueelle.

1.4. REKISTERÖIMÄTTÖMÄT SOPIMUKSET

Maanomistaja on solminut rasite-, käyttöoikeus- ja muita sopimuksia, joita ei ole rekisteröity, ja jotka osittain kohdistuvat luovutettaville Määräaloille. Sopimukset koskevat mm. kulkuyhteyksiä, johtoja ja kaapeleita. Sopimukset, ~~joihin Kaupunki ei ole tutustunut ja joihin ei sitouduta~~, on lueteltu liitteessä 5. Esisopimuksen allekirjoitushetkellä Kaupunki ei ole tutustunut sopimuksiin. Maanomistaja ja Kaupunki sitoutuvat molemmat osaltaan neuvottelemaan ko. sopimusten osapuolten kanssa sopimuksien muuttamisesta, päättämisestä ja rekisteröimisestä tarpeellisilta ja mahdollisilta osin, kun asemakaavoitus, tonttien muodostus ja yleisten alueiden (kadut, kunnallistekniikka, puistot) suunnittelu ja toteutus antavat sille edellytykset. Kaupunki myötävaikuttaa näiden edellytysten toteutumiseen. Kaupunki edellyttää sijoituslupien hakemista Kaupungin omistamille yleisille alueille sijoittuville rasitteille (esim. johdot).

1.5. LUOVUTUKSEN MUUT EHDOT JA EHDOT LUOVUTUKSEN TEKEMISELLE

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan olennaisilta osiltaan Liitteen 6 mukaisen lopullisen Määräalojen luovutuskirjan kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

1.6. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä kiinteistökaupan esisopimus 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 viiden (5) vuoden kuluessa esisopimuksen allekirjoittamisesta, esisopimus raukeaa.

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

Esisopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

1.7. PAKOTTEITA KOSKEVA VAKUUTUS

Kaupungin Maanomistajalle toimittamat tiedot Kaupungista ovat oikeat ja paikkansa pitävät, eikä Kaupunkiin kohdistu Euroopan Unionin tai YK:n pakotteita. Kaupunki 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 Union tai YK:n pakotesääntelyn vastaisesti.

2. KIVIMIEHEN KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUSTEN HUOMIOIMINEN BETONIMIEHEN KAAVAMUUTOKSEN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSESSA

Kivimiehen asemakaavan muutoksessa Maanomistajan omistamilla alueilla rakennusoikeiden määrä vähenee ja käyttötarkoitus muuttuu osittain puisto- ja katualueiksi alueilla, jotka ovat aiemmin olleet osittain YO/s-korttelialuetta. Tästä johtuen Maanomistajalle ei aiheudu Kivimiehen kaavasta arvonnousua, eikä näin ollen ole tarvetta tehdä maankäyttösopimusta.

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat, että Kivimiehen asemakaavamuutoksen aiheuttamat vaikutukset Maanomistajan kiinteistöjen arvoon huomioidaan tulevassa Betonimiehen asemakaavamuutoksen edellyttämässä maankäyttösopimuksessa, mikäli kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy Betonimiehen asemakaavan muutoksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle viiden (5) vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta.

Betonimiehen asemakaavamuutoksen edellyttämässä maankäyttösopimuksessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevia maankäyttösopimusperiaatteita.

3. SOPIMUKSEN JA ESISOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Kiinteistönkaupan esisopimuksen päättymisestä on sovittu yllä kohdassa 1.6. Esisopimus katsotaan päättyneeksi, kun kohdassa 1. tarkoitettu lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu.

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

Kohdan 2 osalta sopimus päättyy, kun Betonimiehen kaavamuutoksen edellyttämä maankäyttösopimus on allekirjoitettu, mutta kuitenkin viimeistään viiden (5) vuoden kuluttua tämän sopimuksen allekirjoittamisesta.

4. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

- Liite 1. Sopimusalue
- Liite 2. Kartta luovutuksen kohteena olevista Määräaloista
- Liite 3. Kartta Maanalaisesta Määräalasta, Maanalaisista Tiloista ja alustava maanalainen 3D-tonttijakokartan luonnos
- Liite 4. Kartta teknisen kuilun sijainnista
- Liite 5. Luettelo rekisteröimättömistä sopimuksista
- Liite 6. Luovutuskirjaluonnos liitteineen

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

PÄIVÄYS

Espoossa 28. 3 2024

ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

Senaatti-kiinteistöt puolesta valtakirjalla

Emmi Sihvonen

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että **Tommi Henriksson** valtakirjalla Espoon kaupungin puolesta ja **Emmi Sihvonen** Senaatti-kiinteistöt 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

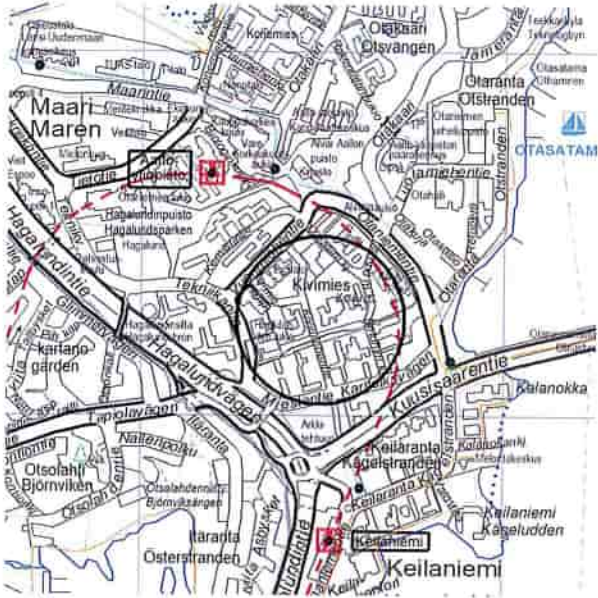
Juho Toijanaho
0497/15
kiinteistöinsinööri
Julkinen kaupanvahvistaja

VALTAKIRJA

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

Espoossa 26. 3. 2024

Olli Isotalo
kaupunkiympäristön toimialan johtaja



LIITEKARTTA 1
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA .2024
 Kivimies, alue 220209 2024-3

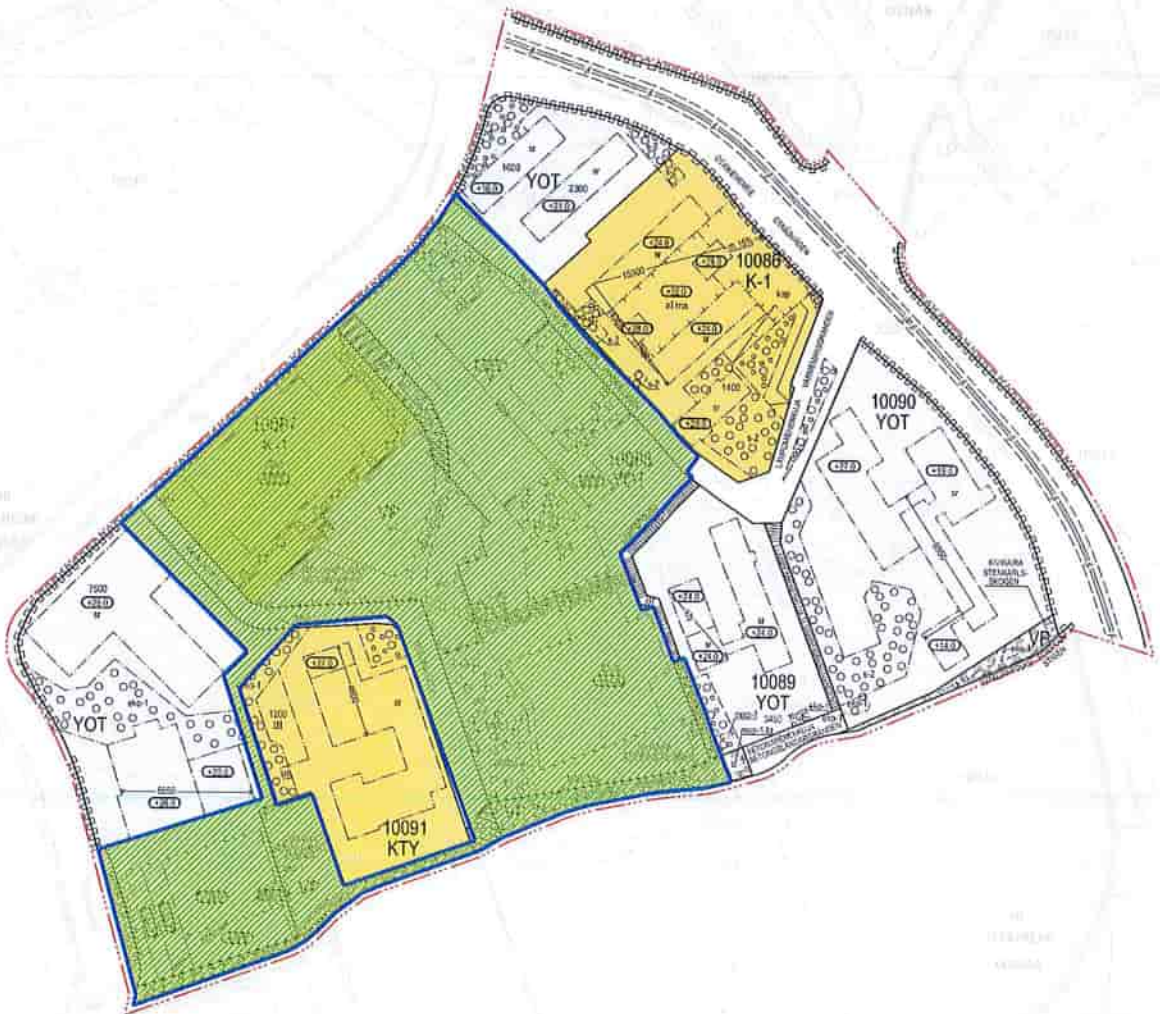
Espoon kaupunki /
 Senaatti-kiinteistöt



sopimusalue



PH



LIITEKARTTA

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA
ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA
Kivimies, alue 220209 2024-3

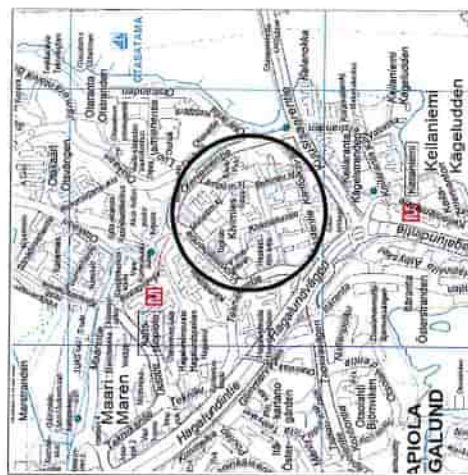
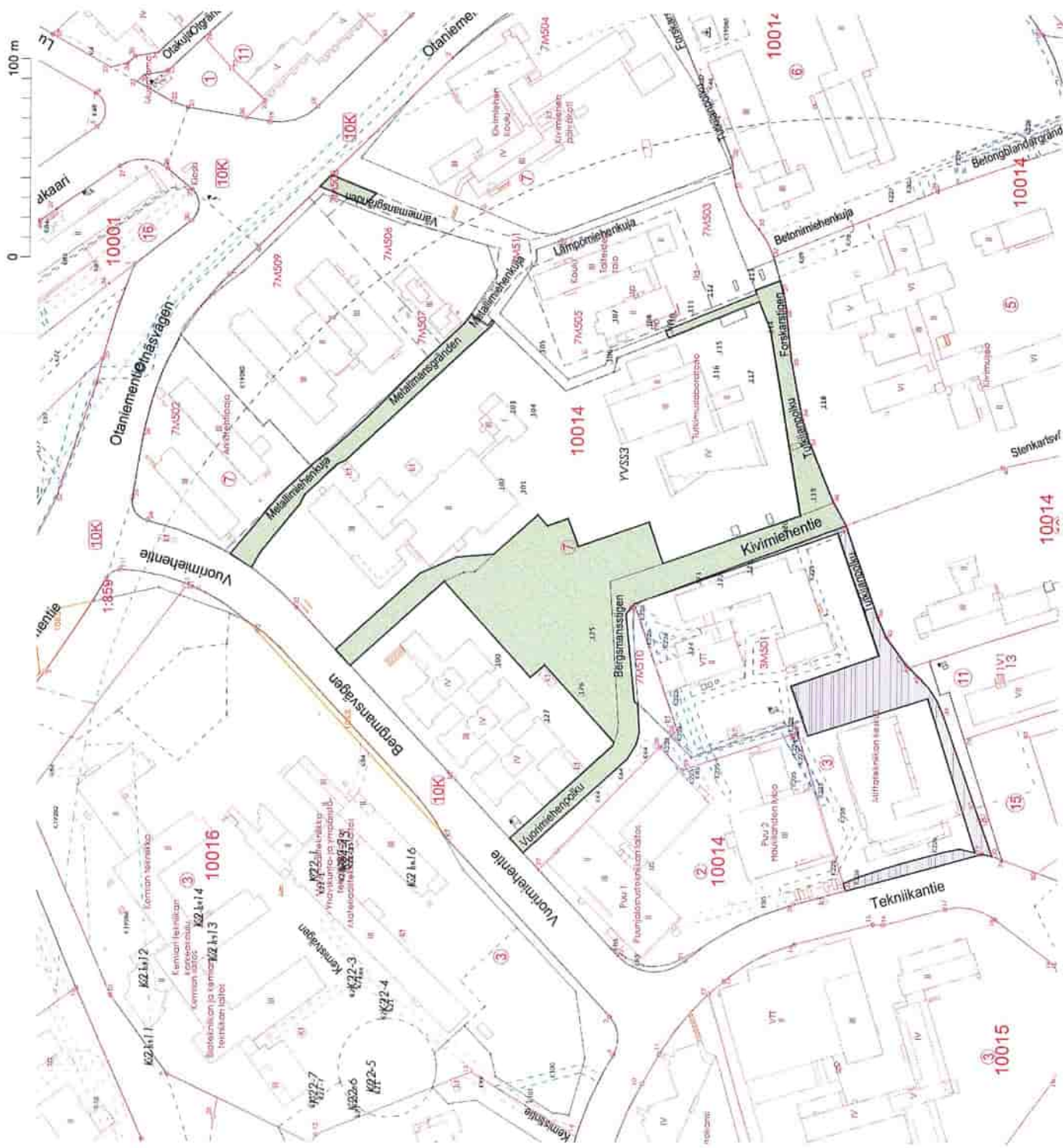
Espoon kaupunki /
Senaatti-kiinteistöt



49-10-14-7 (VP, katu)

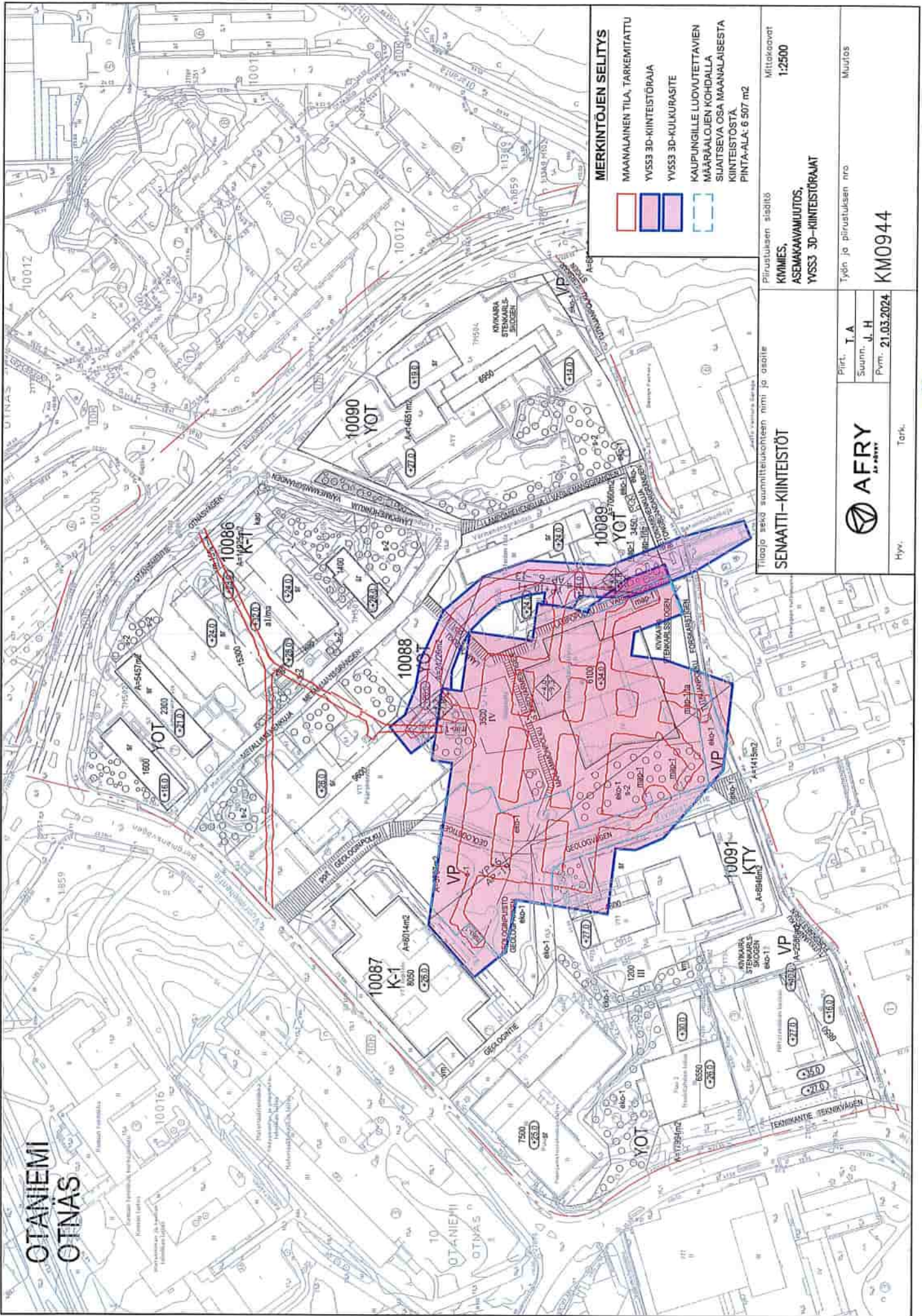


49-10-14-3 (VP, katu)



Handwritten signature or initials

OTANIEMI OTNÄS



MERKINTÖJEN SELITYS

- MAANALAINEN TILA, TARKEMMITATTU
 - YVSS3 3D-KIINTEISTÖRAJA
 - YVSS3 3D-KUUKURASITE
 - KAUPUNGIILLE LUOVUTETTAVIEN MÄÄRÄALOJEN KOHDALLA SUJAITSEVA OSA MAANALAISESTA KIINTEISTÖSTÄ.
- PINTA-ALA: 6 507 m²

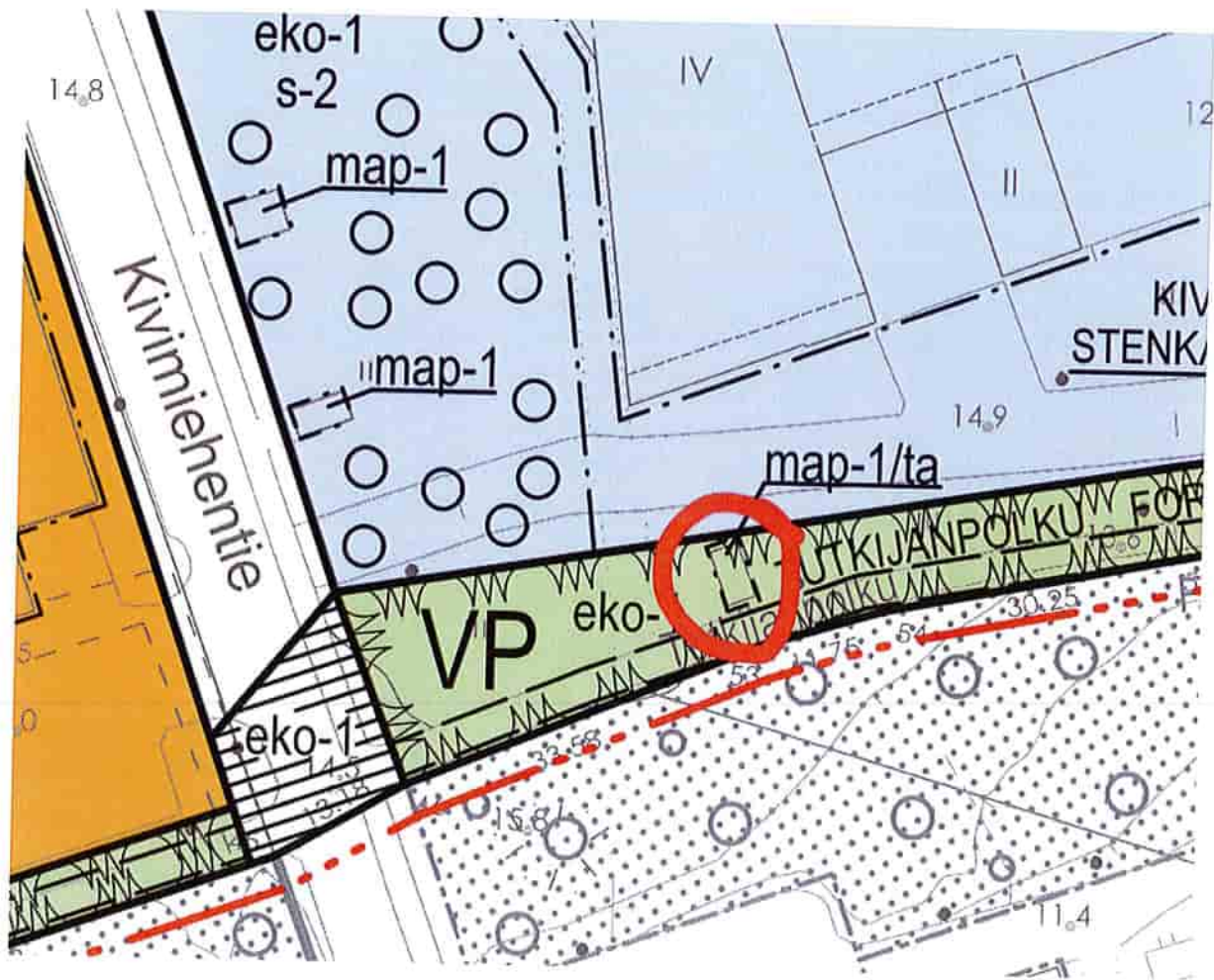
Pirstutuksen sisältös KIMMIES, ASEMAKAAVAMUUTOS, YVSS3 3D-KIINTEISTÖRAJAAT	Mittakaavat 1:2500
Pirstutuksen nro KM0944	Muutos
Hyv. Tark.	Pirt. T. A Suunn. J. H Pvm. 21.03.2024

Rekisteröimättömät sopimukset

1. Senaatti-kiinteistöt / 49-10-14-7 ("Tontti 7a") ja Aalto-yliopistokiinteistöt Oy / 49-10-14-6 ("Tontti 6") välillä 26.10.2013 allekirjoitettu rasitesopimus, joka koskee kulkuväyliä, vesi-, jätevesi-, sadevesi ja kaukolämpöjohtolinjoja.
2. Senaatti-kiinteistöt / 49-10-14-7 ("Tontti 7a") ja Aalto-yliopistokiinteistöt Oy / 49-10-14-7-M501 ("Tontti 7d"), nykyinen määräalatummus M506, välillä 26.10.2013 allekirjoitettu rasitesopimus, joka koskee kulkuväyliä, vesi-, jätevesi-, sadevesi ja kaukolämpöjohtolinjoja ja autopaikkoja.
3. Senaatti-kiinteistöt / 49-10-14-7 ("Tontti 7a") ja Aalto-yliopistokiinteistöt Oy / 49-10-14-2 ("Tontti 2") välillä 26.10.2013 allekirjoitettu rasitesopimus, joka koskee kulkuväyliä, vesi-, jätevesi-, sadevesi ja kaukolämpöjohtolinjoja ja autopaikkoja.
4. Senaatti-kiinteistöt / 49-10-14-7 ("Tontti 7a") ja Aalto-yliopistokiinteistöt Oy / 49-10-16-3 ("Tontti 16-3") välillä 26.10.2013 allekirjoitettu rasitesopimus, joka koskee vesi-, sadevesi ja kaukolämpöjohtolinjoja.
5. Senaatti-kiinteistöt / 49-10-14-7 ("Tontti 7a") ja Aalto-yliopistokiinteistöt Oy / 49-10-1-10 ("Tontti 1-10") välillä 26.10.2013 allekirjoitettu rasitesopimus, joka koskee kaukolämpöjohtolinjoja.
6. Senaatti-kiinteistöt / 49-10-14-7 ("Tontti 7a") ja Aalto-yliopistokiinteistöt Oy / 49-10-1-11 ("Tontti 1-11") välillä 26.10.2013 allekirjoitettu rasitesopimus, joka koskee kaukolämpöjohtolinjoja.
7. Suomen valtion/Senaatti-kiinteistöt ja Aalto-yliopistokiinteistöt Oy:n välillä allekirjoitettu 27.9.2012 useita kiinteistöjä koskeva sopimus koskien sähkö- ja tietoliikenneverkkojohtojen käyttöä sekä huolto- ja ylläpitovastuuta. Sopimuksen perusteella ei ole mahdollista perustaa rasitteita kiinteistörekisteriin.
8. Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt ja Koy Espoon Lämpömiehenkuja 2, Koy Espoon Lämpömiehenkuja 3, Koy Espoon Betonimiehenkuja 5 ja Koy Espoon Metallimiehenkuja 10 välillä 13.2.2020 allekirjoitettu rasitesopimus, joka koskee väestönsuojarakennelmaa, kulkuväyliä, autopaikkoja, sähköjohtoja, kaukolämpöjohtoja, jätevesijohtoja, hulevesijohtoja ja vesijohtoja.

9. Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt ja Kiinteistö Oy Metallum välillä 18.12.2020 allekirjoitettu rasitesopimus, joka koskee sähköpääkeskusta ja sähkökaapelia, kulkuyhteyksiä ja maanalaisia tiloja.
10. Senaatti-kiinteistöt ja Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy:n välillä 28.10.2021 allekirjoitettu käyttöoikeussopimus (41180) koskien VTT:n kaapeleita kiinteistön 49-10-14-7 alueella.
11. Senaatti-kiinteistöt ja Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy:n välillä 28.10.2021 allekirjoitettu käyttöoikeussopimus (41181) koskien VTT:n kaapeleita kiinteistön 49-10-14-7 alueella.
12. Senaatti-kiinteistöt ja Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy:n välillä 28.10.2021 allekirjoitettu käyttöoikeussopimus (41182) koskien VTT:n kaapeleita kiinteistön 49-10-14-3 alueella.
13. Senaatti-kiinteistöt ja Telia Finland Oyj välillä 15.12.2022 allekirjoitettu käyttöoikeussopimus (43890) koskien kaapeleita sekä niihin liittyviä laitteita kiinteistön 49-10-14-7 alueella.

Teknisen kuilun sijainti kiinteistöstä 49-10-14-7 luovutettavalla määrälalla



LUOVUTUSKIRJA

LUOVUTTAJA

Suomen valtio, jota edustaa (Y-tunnus: 1503388-4)
Senaatti-kiinteistöt
Postiosoite: Lintulahdenkatu 5 A, 00530 HELSINKI
Päätös: Senaatti-kiinteistöjen konsernijohtajan päätös 22.3.2024

jäljempänä tässä sopimuksessa "Luovuttaja"

LUOVUTUKSENSAAJA

Espoon kaupunki (Y-tunnus 0101263-6)
Postiosoite: Tonttiyksikkö, PL 49, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puhelin: (09) 81 621
Päätös: Kaupunginhallitus, lainvoimainen

jäljempänä tässä sopimuksessa "Luovutuksen Saaja"

LUOVUTUKSEN PERUSTE

Esisopimus alueen luovuttamisesta xx.xx.2024
Asemakaava: Kivimies 220209
Asemakaava on tullut voimaan xx.xx.2024

LUOVUTUKSEN KOHDE

Luovuttaja luovuttaa Luovutuksen Saajalle noin 2 958 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-10-14-3, ja noin 12 969 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-10-14-7, jäljempänä "Luovutuksen Kohde".

Luovutuksen Kohde on osoitettu puistoksi (VP) ja kaduksi.

Luovutuksen Kohde on rajattu liitekartalle 1.

Luovutuksen Kohteen ulkopuolelle rajataan noin 6 507 m² suuruinen alue, jonka ylin korkeusasema on +6 ja alin korkeusasema -19, jäljempänä "Maanalainen Määräala". Maanalainen Määräala jää Luovuttajan omistukseen.

Maanalaisella Määräalalla sijaitsee Luovuttajan omistamat maanalainen väestönsuoja (nk. YVSS3) rakenteineen, maanalaisia kulkuyhteyksiä, teknisiä yhteyksiä ja näiden edellyttämä suojavyöhyke (edellä luetellut väestönsuoja

rakenteineen, kulkuyhteydet, tekniset yhteydet ja suojavyöhyke jäljempänä "Maanalaiset Tilat"). Maanalaiset Tilat jäävät Luovuttajan omistukseen.

Maanalainen Määräala on rajattu liitekartalle 2 (lisäksi liitteestä 2 ilmenee Maanalaisten Tilojen laajuus kartalla ja alustava maanalainen 3D-tonttijako). Tämän luovutuksen yhteydessä Maanalainen Määräala saa oman määräalatunnuksen. Maanalaisen Määräalan tarkempi ulottuvuus voi vielä tarkentua 3D-tonttijaon yhteydessä.

Kiinteistöstä 49-10-14-7 luovutettavalla määräalalla sijaitsee väestönsuojaluolan tekninen kuilu (kaavassa map-1/ta), jonka sijoittamisesta sovitaan liitteen 5 mukaisella erillisellä *rasite-, maanvuokra- tai käyttöoikeussopimuksella*.¹ Kohde on merkitty liitekartalle 3.

Luovutuksen Kohteella sijaitsevat katurakenteet ja -kalusteet siirtyvät Kaupungin omistukseen.

KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Maanomistajan luovuttamien alueiden arvo on yhteensä 319 000 euroa.

Luovutuksen Saaja maksaa kauppahinnan Luovuttajalle viimeistään neljän viikon kuluessa tämän luovutuskirjan allekirjoittamisesta Luovuttajan ilmoittamalle tilille: xx

LUOVUTUKSEN MUUT EHDOT

Tämän luovutuksen ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus ja hallintaoikeus Luovutuksen Kohteeseen siirtyy tämän luovutuskirjan allekirjoituksin.

2. Kiinnitykset ja panttioikeudet²

Rasitustodistuksen xx.xx.2024 mukaan kiinteistöön 49-10-14-3 ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia eikä uusia asioita ole vireillä.

Rasitustodistuksen xx.xx.2024 mukaan kiinteistöön 49-10-14-7 ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia eikä uusia asioita ole vireillä.

¹ Tämä kohta päivitetään luovutuskirjan allekirjoitushetken tilanteen mukaan: Mikäli luovutuskirjan allekirjoitushetkellä Maanalaisesta Määräalasta on muodostettu maanalainen 3D-kiinteistö, tehdään rasitesopimus. Mikäli luovutuskirjan allekirjoitushetkellä Maanalaisesta Määräalasta ei ole muodostettu maanalaista 3D-kiinteistöä, tehdään käyttöoikeussopimus. Käyttöoikeussopimuksesta ja rasitesopimuksesta on laadittu luonnokset liitteeksi.

² Rasitustodistuksissa per 18.3.2024 kiinteistöihin ei kohdistu rasituksia tai rajoituksia. Kohta päivitetään tarvittaessa luovutuskirjan allekirjoitushetken rasitustodistusten mukaisesti.

3. Rasitteet tai vastaavat³

Rasitteet tai vastaavat ilmenevät xx.xx.202x päivätyiltä kiinteistörekisteriotteilta. Luovuttaja neuvottelee mahdollisuuksien mukaan kolmannen kanssa rasitteiden poistoista ja muuttamisista siltä osin kuin ne jäävät tarpeettomiksi. Poistoista ja muutoksista aiheutuvista kustannuksista vastaa Luovuttaja.

Liitteen 4 mukaiset rekisteröimättömät sopimukset, käsittäen mm. kulkuyhteyksiä, johtoja ja kaapeleita, koskevat osittain Luovutuksen Kohdetta. Luovuttaja ja Luovutuksen Saaja sitoutuvat molemmat osaltaan neuvottelemaan ko. sopimusten osapuolten kanssa näiden rekisteröimättömien sopimusten muuttamisesta, päättämisestä ja rekisteröimisestä tarpeellisilta ja mahdollisilta osin, kun asemakaavoitus, tonttien muodostus ja yleisten alueiden (kadut, kunnallistekniikka, puistot) suunnittelu ja toteutus antavat sille edellytykset. Luovutuksen Saaja myötävaikuttaa mahdollisuuksien mukaan näiden edellytysten toteutumiseen. Luovutuksen Saaja edellyttää sijoituslupien hakemista Luovutuksen saajan omistamille yleisille alueille sijoittuville rasitteille (esim. johdot).

3.1 Maanalaiset Tilat⁴

Tämän luovutuskirjan kohdassa Luovutuksen Kohde todetulla tavalla Maanalainen Määräala ja Maanalaiset Tilat eivät sisälly Luovutuksen Kohteeseen, vaan niiden omistus ja hallintaoikeus jäävät Luovuttajalle.

Otaniemen alueella on vireillä maanalaisen asemakaavan (Vuorimies, 920500) ja tonttijaon laatiminen. Tavoitteena on muodostaa Maanalaisesta Määräalasta maanalainen 3D-kiinteistö ja perustaa sille tarvittavat rasiteoikeudet (mm. kulku- ja tekniset yhteydet).

Maanalainen asemakaava tullut voimaan

Mikäli maanalainen asemakaava (Vuorimies, 920500) ja/tai sitova tonttijako ovat tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä tulleet voimaan, sopivat Luovuttaja ja Luovutuksen Saaja tarvittavista rasiteoikeuksista (mm. kulku- ja

³ Kohta päivitetään luovutuskirjan allekirjoitushetken kiinteistörekisteriotteiden mukaisesti. Kiinteistörekisteriotteiden 14.2.2024 mukaan kiinteistöihin 49-10-14-3 ja 49-10-14-7 kohdistuu rasitteita, käyttöoikeuksia ja käyttörajoituksia, joista Luovutuksen Kohteeseen osittain kohdistuu seuraavat: K225 sadevesiviemäri, K226 lämpöjohto

⁴ Kohta päivitetään luovutuskirjan allekirjoitushetken tilanteen mukaisesti (onko maanalainen asemakaava ja tonttijako tullut voimaan vai ei)

tekniset yhteydet) Maanalaisesta Määräalasta muodostetun/muodostettavan maanalaisen 3D-kiinteistön hyväksi.

Luovuttaja ja Luovutuksen Saaja toteavat nämä tarvittavat rasiteoikeudet perustettavan korvauksetta.

Maanalainen asemakaava ei ole tullut voimaan

Mikäli maanalainen asemakaava (Vuorimies, 920500) ja/tai maanalainen sitova tonttijako eivät ole tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä tulleet voimaan, sitoutuvat Luovuttaja ja Luovutuksen Saaja tekemään sopimuksen myöhemmin tarvittavista rasiteoikeuksista (mm. kulku- ja tekniset yhteydet) Maanalaisen Määräalan hyväksi.

Mikäli maanalainen asemakaava (Vuorimies, 920500) tai sitova tonttijako ei viiden (5) vuoden kuluessa tämän luovutuskirjan allekirjoittamisesta etene siten, että Maanalainen Määräala saadaan eriytettyä omaksi maanalaiseksi 3D-kiinteistöksi, sopimusosapuolet sitoutuvat sopimaan vaihtoehtoisesta ratkaisusta siten, että lopputuloksena on kirjaamiskelpoinen sopimus, kuten maanvuokrasopimus tai käyttöoikeussopimus. Tällöin Luovuttaja sitoutuu sopimaan Maanalaisen Määräalan luovuttamisesta Luovutuksensaajalle korvauksetta ja vastaavasti Luovutuksensaaja sitoutuu sopimaan Maanalaisen Määräalan hallinnan luovuttamisesta Luovuttajalle korvauksetta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Luovuttajan omistamat Maanalaiset Tilat jäävät kuitenkin Luovuttajan omistukseen ja hallintaan.

Luovutuksen Saaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että Maanalaista Määräalaa koskevat veloitteet ja rasitteet tulevat mahdollisia Luovutuksen Kohteen uusia kiinteistönomistajia tai käyttöoikeuden haltijoita sitovaksi, mikäli Luovutuksen Saaja luovuttaa kolmansille tahoille omistus- tai kirjattavia käyttöoikeuksia Luovutuksen Kohteen alueelle.

4. Verot ja maksut

Luovuttaja vastaa Luovutuksen Kohteesta maksettavasta kiinteistöverosta kaupantekovuodelta. Muista maksuista Luovutuksen Saaja ja Luovuttaja vastaavat omistusaltaan.

Luovutuksen Kohteen erottamis- ja lainhuudatuskustannuksista vastaa Luovutuksen Saaja.

Maanalaisen Määräalan erottamiskustannuksista vastaa Luovuttaja.

5. Kohteeseen tutustuminen

Luovutuksen Saaja on tarkastanut Luovutuksen Kohteen.

6. Asiakirjoihin tutustuminen

Luovutuksen Saaja on tutustunut lainhuuto- ja rasiustodistuksiin ja kiinteistörekisterin tietoihin sekä Luovutuksen Kohteena olevia määräaloja ja naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

7. Maaperän pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittamana selontekona Luovuttaja toteaa, että Luovutuksen Kohde on ollut tonttien piha-aluetta ja osittain katu- ja puistoaluetyyppisessä käytössä.

Luovuttaja vastaa Luovutuksen Kohteen osalta ennen luovutusta tapahtuneesta mahdollisesta maaperän pilaantumisesta aiheutuvista suorista kustannuksista asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle. Ensisijaisesti vastuu mahdollisesta pilaantumisesta on kuitenkin pilaantumisen aiheuttajalla.

Luovuttajan tiedossa ei ole, että Luovutuksen Kohde olisivat niillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, Luovutuksen Saajan tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ottaa yhteys Luovuttajaan. Luovuttaja korvaa pilaantumisesta aiheutuvat tavanomaiseen maanrakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu Luovuttajan kanssa etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Luovuttajalla on oikeus kustannuksellaan nimetä ympäristötekniinen asiantuntija valvomaan toimenpiteiden suorittamista. Luovutuksen Saaja sitoutuu yhteistyöhön em. asiantuntijan kanssa.

Luovuttaja ei vastaa mahdollisesta maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta töiden viivästyttämisestä Luovutuksen Saajalle aiheutuvista kustannuksista tai muista välillisistä kustannuksista. Luovuttajan vastuu puhdistamiskustannuksista ei koske luovutuksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista.

8. Vanhat rakenteet/jätejakeet

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Luovutuksen Kohteen alueen maaperässä voi olla vanhaa kunnallistekniikkaa sekä muita vastaavia rakenteita (esim. käytöstä poistettu kunnallistekniikka, johdot, putket, pylväät, asfaltoinnit). Luovuttaja ei vastaa Luovutuksen Saajalle miltei osin näiden poistamisen, siirtämisen tai muiden toimenpiteiden aiheuttamista kustannuksista.

9. Irtaimisto ja rakennukset

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa. Luovutuksen Kohteella ei sijaitse rakennuksia.

10. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän luovutuskirjaan sovelletaan Suomen lakia. Tästä luovutuskirjasta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Jos tämä ei johda lopputulokseen, ratkaistaan riidat ja erimielisyydet ensiasteena Luovutuksen Kohteen sijaintipaikkakunnan käräjäoikeudessa.

11. Luovutukseen liittyvät lupavelvoitteet

Luovutuksen Saaja ilmoittaa, että Luovutuksen Saaja ei ole eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain (29.3.2019/470) 1 §:n mukainen luovutuksensaaja, joka tarvitsee kaupalle ko. lain mukaan luvan.

12. Luovutuksen Saaja

Luovutuksen Saaja vakuuttaa, ettei Luovutuksen kohde tämän luovutuksen johdosta päädy pakotteiden piirissä olevan tahon käyttöön, omistukseen tai määräysvaltaan Euroopan Unionin tai YK:n pakotesäätelyn vastaisesti.

- LIITTEET
1. Liitekartta Luovutuksen Kohteesta
 2. Liitekartta Maanalaisesta Määräalasta, Maanalaisista Tiloista ja alustava maanalainen 3D-tonttijakokartan luonnos
 3. Liitekartta teknisen kuilun sijainnista
 4. Rekisteröimättömät sopimukset
 5. Luonnokset teknisen kuilun käyttöoikeussopimuksesta ja rasitesopimuksesta

PÄIVÄYS Espoossa _____._____.2024

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä luovutuskirja on tehty kolmena samasanaisena kappaleena, yksi Espoon kaupungille, yksi Senaatti-kiinteistöille ja yksi kaupanvahvistajalle.

ESPOON KAUPUNKI

maankäyttöneuvottelija

Senaatti-kiinteistöt

valtuutettuna

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että xx xxxx luovuttajan puolesta valtakirjalla ja xx xxxx luovutuksensaajan puolesta valtuutettuna ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla. Paikka ja aika ovat edellä mainitut.

xx xxxx
maanmittausinsinööri
0497/1xx

VALTAKIRJA

Valtuutan maankäyttöneuvottelija xx xxxx allekirjoittamaan tämän luovutuskirjan.

Espoossa . .2024

xx xxxx
tonttipäällikkö

Allekirjoittaminen: Espoon kaupungin kaupunkiympäristön toimialan hallintosäännön (III osa, 5. luku, 5 §).