

70/10.02.03/2016
Palokärki, 112302

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki y-tunnus: 0101263-6
Tonttiyksikkö
Virastopiha 2 C / PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

Kiinteistö Oy Espoon Palokärjenkuja 1 y-tunnus: 1588687-9
(kiinteistöjen 49-452-1-454 ja 49-452-1-456 omistajana)
c/o Skanska Oy
PL 114
00101 HELSINKI

Kiinteistö Oy Espoon Palokärjentie 2 y-tunnus: 1048190-1
(kiinteistön 49-452-1-457 omistajana)
c/o Skanska Talonrakennus Oy
PL 114
00101 HELSINKI

Oy Woikoski Ab y-tunnus: 0165735-4
(kiinteistön 49-452-1-455 omistajana)
PL 1
45371 VALKEALA

Leppävaaran Leppäkärki Oy y-tunnus: 1643020-8
(kiinteistöjen 49-452-1-535 ja 49-452-1-536 omistajana)
Ukkohauentie 9
02170 ESPOO

Kiinteistö Oy Espoon Palokärjentie 3 y-tunnus: 1048192-8
(kiinteistön 49-51-247-14 omistajana)
c/o Josma Oy
Laippatie 5
00880 HELSINKI
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

Esla Invest Ltd Oy y-tunnus: 1012879-6
(kiinteistön 49-51-247-12 omistajana)
Palokärjentie 1
02660 ESPOO

Suomen Ruosteenestoliikkeiden osuuskunta y-tunnus: 0477471-6
(kiinteistön 49-452-1-531 omistajana)
Lintukorpi 10
02660 ESPOO

Kiinteistö Oy Espoon Palokärjenkuja 1, Kiinteistö Oy Espoon Palokärjentie 2, Oy Woikoski Ab, Leppävaaran Leppäkärry Oy, Kiinteistö Oy Palokärjentie 3, Esla Invest Ltd Oy ja Suomen Ruosteenestoliikkeiden osuuskunta jäljempänä kaikki yhdessä "Maanomistajat" ja kukin yksittäin "Maanomistaja".

Tämä sopimus ei ole miltään osin yhteisvastuullinen vaan kukin Maanomistaja vastaa sopimusvelvoitteiden täyttämisestä vain omalta osaltaan.

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Palokärki-nimisen asemakaavamuutoksen alueella (alunumero 112302), jäljempänä tässä sopimuksessa "kaavaehdotus", olevia Maanomistajien kiinteistöjä 49-452-1-454, 49-452-1-456, 49-452-1-457, 49-452-1-455, 49-452-1-535, 49-452-1-536, 49-51-247-14, 49-51-247-12 ja 49-452-1-531 (jäljempänä "Sopimusalue").

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

LÄHTÖKOHDAT JA KAAVOITUSTILANNE

Kaavaehdotusalueen Maanomistajat ovat sopineet, että osapuolet vastaavat kukin itse sopimuskorvauksen maksamisesta pinta-alojen suhteessa. Kaavaehdotuksen mukaiset rakennusoikeudet ja sopimuskorvaukset on laskettu maanomistajittain pinta-alojen suhteessa.

Sopimuksen kohteena oleva alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY). Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 22 328 m² ja rakennusoikeus noin 11 164 k-m².

Kaavaehdotuksessa Sopimusalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1), asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH) sekä autopaikkojen korttelialueeksi, johon on mahdollista sijoittaa pysäköintilaitos ja sen yhteyteen palvelu-, liike-, toimisto- ja harrastustiloja (LPA-1). Maanomistajien omistamalle alueelle kohdistuu rakennusoikeutta seuraavasti:

AK-1: 26 320 k-m²

Palvelu-, liike-, toimisto- ja harrastustilat: 3 204 k-m²

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 20.1.2016 ehdottaa kaupunginhallitukselle kaavan hyväksymistä.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Maanomistajat sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin.

SOPIMUSEHDOT

1. 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- ja jätevesihuollon järjestäminen

Sopimusalueelta peritään normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistajat sopivat Sopimusalueella johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kaupunki ei osallistu siirtokustannuksiin.

2. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistajat osallistuvat kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille Sopimuskorvausta seuraavasti:

Maanomistaja	Sopimuskorvaus (e)	Vakuus (e)
KOy Espoon palokärjenkuja 1	557 104	668 524
KOy Espoon Palokärjentie 2	230 943	277 131
Oy Woikoski Ab	243 489	292 186
Leppävaaran Leppäkärki Oy	538 007	645 609
KOy Espoon Palokärjentie 3	1 675 477	2 010 573
Esla Invest Ltd Oy	271 902	326 283
Suomen Ruosteenestoliikkeiden osuuskunta	225 801	270 961
Yhteensä	3 742 723	

Tämä sopimus ei ole miltään osin yhteisvastuullinen vaan kukin Maanomistaja vastaa sopimusvelvoitteiden täyttämisestä vain omalta osaltaan lukuun ottamatta kohdan 4 velvoitetta.

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

Maksamatonta sopimuskorvausta tarkistetaan rakennuskustannusindeksin (2010=100) mukaisesti, mikäli sopimuskorvausta erääntyy maksettavaksi viiden (5) ensimmäisen vuoden aikana kaavaehdotuksen voimaantulosta. Tarkistusindeksiluku on laskutusajankohtana viimeksi julkaistu rakennuskustannusindeksin pisteluku. Perusindeksilukuna käytetään vuoden 2016 huhtikuun indeksilukua.

Mikäli sopimuskorvaus erääntyy maksettavaksi viiden (5) vuoden jälkeen kaavaehdotuksen voimaantulosta, Kaupunki ja Maanomistajat tilaavat Sopimusalueen rakennusoikeuksien arvosta puolueettoman arviolausunnon.

Sopimuskorvausta korotetaan tilatun arviokirjan rakennusoikeuksien yksikköhintojen ja tämän sopimuksen perusteena olevien rakennusoikeuksien yksikköhintojen suhteessa.

Tämän sopimuksen sopimuskorvaus perustuu seuraaviin yksikköhintoihin:

<u>Käyttötarkoitus</u>	<u>e/k-m²</u>
KTY	300
AK-1 (vapaarahoitteinen)	580
AK-1 (ara)	430
Palvelu- ja liiketilat, toimisto	100

3. SOPIMUSKORVAUKSEN MAKSAMINEN

Sopimuskorvaus erääntyy maksettavaksi kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (aluenumero 112302) on tullut voimaan ja kiinteistöihin 49-452-1-535 ja 49-452-1-536 kohdistuva maanvuokraoikeus on päättynyt, ei kuitenkaan ennen kuin on kulunut kolme (3) vuotta kaavaehdotuksen (aluenumero 112302) voimaantulosta.

Mikäli sopimuskorvaus ei ole edellä sanotun mukaisesti erääntynyt maksettavaksi 13 vuoden kuluttua siitä, kun kaavaehdotus (aluenumero 112302) on tullut voimaan, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sopimuksen muuttamisesta. Mikäli neuvottelutulosta ei ole saavutettu yhden (1) vuoden kuluessa, erääntyy sopimuskorvaus maksettavaksi tämän jälkeen välittömästi kaupungin lähettämän laskun mukaan.

Leppävaaran Leppäkärki Oy sitoutuu olemaan pidentämättä omistamallaan tontilla olevan vuokrasopimuksen vuokra-aikaa ja pyrkii saamaan sen päättyväksi mahdollisimman pian. Leppävaaran Leppäkärki on velvollinen ilmoittamaan kaupungille vuokraoikeuden päättymisestä yhden (1) kuukauden kuluessa vuokraoikeuden päättymisestä.

Maanomistajat sitoutuvat edistämään kaavaehdotuksen toteutumista kaikin käytettävissään olevin kohtuullisin keinoin.

4. VALTION TUKEMA ASUNTOTUOTANTO

Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon toteutettava rakennusala on merkitty liitekartalle. Rakennusalan rakennusoikeus on 4 520 k-m².

Maanomistajat sitoutuvat luovuttamaan Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle taholle tontinosia, joista muodostuu edellä mainitun rakennusalan tontti. Tontin rajat tarkentuvat kortteliin laadittavassa tonttijaossa.

Rakennusalan rakennusoikeuden hintana käytetään kaavaehdotusalueelle hyväksyttyä valtiontukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa tonttien enimmäishintaa.

5. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen, mahdollisen viivästyskoron ja perintäkulujen maksamisen vakuudeksi 1,2 x maankäyttösopimuskorvauksen määrän. Vakuudet on lueteltu maanomistajakohtaisesti kohdassa 2.

Vakuutena Kaupungille luovutetaan pankkitakaus tai muu Kaupungin hyväksymä vakuus. Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin Maanomistajalle, mikäli sopimus raukeaa.

6. 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.

7. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 6. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

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

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee Maanomistajia sitovaksi, kun se on allekirjoitettu ja Kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun se on allekirjoitettu ja lainvoimaisesti hyväksytty Kaupungin asianomaisessa luottamuselimessä.

Mikäli kaavaehdotus ei tule voimaan, sopimus raukeaa.

Mikäli kaavaehdotus palautetaan uuteen valmisteluun, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta tarpeen mukaan.

Mikäli kaavaehdotus tulee voimaan olennaisesti toisensisältöisenä tai muutettuna, osapuolet sitoutuvat viipymättä neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta samoilla periaatteilla kuin tämä sopimus on solmittu.

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

9. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun Maanomistajat ovat suorittaneet sopimuskorvauksen kohtien 2. ja 3. mukaisesti ja kun kohdan 4. sitoumukset on täytetty.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvottelemalla. Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Espoon käräjäoikeudessa.

LIITTEET

Liite 1: Sopimusalueen kartta

Liite 2: Valtiontukemaan vuokra-asuntotuotantoon luovutettava rakennusala

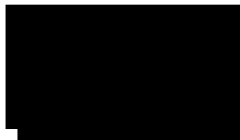
Tätä sopimusta on laadittu kahdeksan samasanaista kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

PÄIVÄYS

Espoossa .lokakuuta 2017

ALLEKIRJOITUKSET

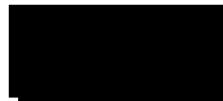
Kiinteistöjen 49-452-1-454 ja 49-452-1-456 omistajan Kiinteistö Oy Espoon Palokärjenkuja 1:n puolesta valtakirjalla



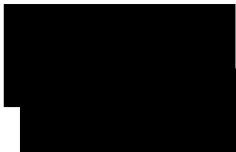
Kiinteistön 49-452-1-457 omistajan Kiinteistö Oy Espoon Palokärjentie 2:n puolesta valtakirjalla



Kiinteistön 49-452-1-455 omistajan Oy Woikoski Ab:n puolesta valtakirjalla



Kiinteistöjen 49-452-1-535 ja 49-452-1-536 omistajan Leppävaaran Leppäkärki Oy:n puolesta



Kiinteistön 49-51-247-14 omistajan Kiinteistö Oy Espoon Palokärjentie 3:n puolesta



Kiinteistön 49-51-247-12 omistajan Esla Invest Ltd Oy:n puolesta valtakirjalla



Kiinteistön 49-452-1-531 omistajan Suomen Ruosteenestoliikkeiden
osuuskunnan puolesta valtakirjalla



Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

