

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUELUOVUTUKSISTA

### SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)  
Tonttiyksikkö  
PL 49  
02070 ESPOON KAUPUNKI  
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Espoo”

Helsingin kaupunki (y-tunnus: 0201256-6)  
Kaupunkiympäristö/Tontit  
PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Helsinki”

Jäljempänä yhdessä ”Osapuolet”

### SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää liitteeseen 1 merkityin tavoin Helsingin omistaman kiinteistön 49-452-2-1318 sekä määräalat kiinteistöistä 49-452-2-1319 ja 49-452-2-1321 (jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”).

Sopimusalueen kaavamerkinnot:

- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK), rakennusoikeus 23 533 k-m<sup>2</sup>
- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1), rakennusoikeus 3 416 k-m<sup>2</sup>
- Asuinrakennusten korttelialue (A-1), rakennusoikeus 4 574 k-m<sup>2</sup>
- Katu
- Viheralue (VL-1)
- Suojaviheralue (EV)
- Autopaikkojen korttelialueet (LPA-1 ja LPA-2).
- Yleinen pysäköintialue (LP)

Sopimusalueella ei ole voimassaolevaa asemakaavaa.

### ASEMAKAAVA-ALUE

Säterinkallionkulma (alue 118 000), ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi: Kaavamuutoksen kohteena olevat alueet sijaitsevat Linnoitustien varressa Säterinsolmun liittymän luoteispuolella. Jäljempänä tässä sopimuksessa ”Asemakaava”.

## SOPIMUKSEN SISÄLTÖ

Tällä sopimuksella Espoo ja Helsinki sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Helsingin osallistumisesta Asemakaavan yhdyskuntarakentamisesta Espoolle aiheutuviin kustannuksiin sekä Asemakaavan toteuttamiseksi tarvittavista alueluovutuksista.

## SOPIMUSEHDOT

### 1. ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

#### 1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Helsinki luovuttaa Espoolle

- noin 5 004 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-452-2-1318. Määräala on katua ja suojaviheraluetta (EV).

- noin 301 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-452-2-1319. Määräala on katua ja yleistä pysäköintialuetta (LP).

- noin 3 135 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-452-2-1321. Määräala on katua, suojaviheraluetta (EV) ja viheraluetta (VL-1).

Määräalat on rajattu liitekartalle 2.

#### 1.2 LUOVUTUSHINTA

Helsingin luovuttamien määräalojen arvo on **126 600** euroa, mikä on huomioitu kohdan 3. mukaisen sopimuskorvauksen määrittämisessä.

#### 1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräalat luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

#### 1.4. VEROT JA MAKSUT

Osapuolet vastaavat määräaloista maksettavista veroista ja maksuista kumpikin omalta omistus- ja hallinta-ajaltaan kuitenkin siten, että Helsinki maksaa kiinteistöveron luovuttamiensa määräalojen osalta koko kaupantekovuodelta.

#### 1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Helsinki vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta alueen pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Luovuttajan tiedossa ei ole, että alueella olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli luovutettavalla alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, Helsinki vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä, 30 000 (kolmekymmentätuhatta) euroa ylittävistä kokonaiskustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu Helsingin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu Helsingin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta luovutuskirjan allekirjoittamisesta. Tämän jälkeen Espoo vastaa pilaantumisen ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Helsinki ei vastaa alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- tai muista jätteistä ja vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista ja perustuksista.

Helsinki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita Espoolle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua luovutettavan alueen maaperän puhdistamisesta.

Maa-aineksen otto tai muu maan arvoa alentava toiminta luovutuksen kohteena olevalla alueella ei ole sallittua tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ilman Espoon kirjallista suostumusta.

## 1.6. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen määräaloja koskevan luovutuskirjan kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

Luovutuksen kohteena olevien määräalojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksen.

## 2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

### Kadut ja muut yleiset alueet

Asemakaavassa osoitettujen Sopimusalueita palvelevien yleisten alueiden kuten katujen ja puistojen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Espoo, joka 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.

### Rasitteet

Espoo varaa oikeuden perustaa Sopimusalueelle kaavan mukaiset rasitteet korvaukselta.

## 3. SOPIMUSKORVAUS

Helsinki osallistuu Asemakaava-alueita palvelevan yhdyskuntarakentamisen Espoolle aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Espoolle sopimuskorvauksen, joka määräytyy seuraavasti:

Myydessään korttelialueita Asemakaava-alueelta Helsinki tai sen määräämä maksaa Espoolle sopimuskorvauksena 45 % luovuttamiensa tonttien ja tontinosien kauppahinnasta, kuitenkin keskimäärin vähintään 235 €/asuinrakennusoikeuden k-m<sup>2</sup>.

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

#### 4. SOPIMUSKORVAUKSEN MAKSAMINEN

Helsinki tai sen määräämä maksaa kohdan 3. mukaiset sopimuskorvaukset Espoolle kolmen kuukauden kuluessa kunkin edellä kohdassa 3. tarkoitetun lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksesta. Laskutusta varten Helsinki sitoutuu ilmoittamaan luovutuksista Espoolle välittömästi luovutuksen tapahduttua. Mikäli luovutus tapahtuu ennen Asemakaavan voimaantuloa, korvaus suoritetaan kahden kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

#### 5. VALTION TUKEMA VUOKRA-ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat sopineet Sopimusalueella sijaitsevan alueen toteuttamisesta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Helsinki sitoutuu siihen, että alueen rakennusoikeudesta noin 7 800 k-m<sup>2</sup> toteutetaan valtion tukemana pitkäaikaisena vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti Espoon hyväksymälle taholle.

Mahdollisissa tonttien tai tontinosien luovutuksissa hintana käytetään valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa tonttien enimmäishintaa.

#### 6. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee Osapuolia sitovaksi, kun se on allekirjoitettu ja lainvoimaisesti hyväksytty Espoon kaupungin ja Helsingin kaupungin asianomaisissa luottamuselimissä.

Mikäli Asemakaava ei tule voimaan, sopimus raukeaa.

Mikäli Asemakaava tulee voimaan olennaisesti toisen sisältöisenä 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.

#### 7. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun Helsinki on suorittanut tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohtien 3. ja 4. mukaisesti ja kun kohdassa 1. tarkoitettu lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu.

#### 8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

#### LIITTEET

- Liite 1: Kartta Sopimusalueesta
- Liite 2: Kartta Espoolle luovutettavista alueista

Tätä sopimusta on laadittu kolme samasanaista kappaletta, yksi Helsingille, yksi Espoolle ja yksi kaupanvahvistajalle.

## **PÄIVÄYS**

Espoossa \_\_\_\_\_ päivänä X. kuuta 2019

## **ALLEKIRJOITUKSET**

**Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla**

N.N  
maankäyttöinsinööri

**Helsingin kaupungin puolesta**

N.N

## **KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Kaupanvahvistajana todistan, että N.N Espoon kaupungin puolesta sekä N.N Helsingin kaupungin puolesta ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja 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

## **VALTAKIRJA**

Valtuutan maankäyttöinsinööri N.N:n allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa \_\_\_\_\_ päivänä xkuuta 20xx

Olli Isotalo  
teknisen toimen johtaja