

3276 / 503 / 2008  
Albergan kartano, muutos (alue 111306)  
Helsingin kaupunki

LUONNOS SITOUMUKSETTA 17.2.2010 /VG

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

### SOPIJAPUOLET

Espoon kaupunki y-tunnus: 0101263-6  
Kiinteistöpalvelukeskus  
Virastopiha 2 B/ PL 42  
02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kaupunki”

Helsingin kaupunki y-tunnus: 0201256-6  
Kiinteistövirasto  
Katariinankatu 1 / PL 2214  
00099 Helsingin kaupunki

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”

### SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimus koskee Albergan kartano -nimisellä asemakaavan muutosalueella (alunumero 111306), jäljempänä tässä sopimuksessa ”kaavaehdotus”, Maanomistajan omistuksessa olevia kiinteistöjä 49-51-204-1, 49-51-204-3 ja 49-452-2-1290.

Sopimuksen kohde on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimuksen kohde ei ole identtinen kaava-alueen kanssa.

### LÄHTÖKOHDAT JA KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella Kehä I:n länsipuolella on voimassa 29.11.1995 voimaan tullut Albergankartano, muutos -niminen asemakaava, jossa alueelle on osoitettu liike- ja toimistorakennusoikeutta (K) 16 000 k-m<sup>2</sup> ja yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-1) 10 000 k-m<sup>2</sup>. Kehä I:n itäpuolella on voimassa 14.5.1984 voimaan tullut Perkkää IV -niminen asemakaava sekä 9.10.2002 voimaan tullut Perkkää IV -niminen asemakaavan muutos, jossa alueelle on osoitettu opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevaa rakennusoikeutta (YOSk) 5 000 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutosehdotuksessa Kehä I:n länsipuolella alueen käyttötarkoituksia muutetaan ja rakennusoikeus kasvaa 26 000 k-m<sup>2</sup>:stä 42 000 k-m<sup>2</sup>:iin. Alueen kaavamerkintä on KT-1 ja KT-2 (toimistorakennusten kortteli 51335). Lisäksi alueelle on osoitettu autopaikkojen korttelialueita (LPA). Kehä I:n itäpuolella muutetaan muinaismuistolain suojelema 1700-luvun Vanhan-Albergan kartanopuisto (Tersmedenin muotopuutarha) puistoalueeksi.

Lisäksi sopimusalueelle osoitetaan puistoaluetta (VP) sekä katualuetta.

Kaavamuuotos ehdotus on ollut nähtävillä 14.4.-18.5.2009. Kaupunkisuunnittelu-  
lautakunta on 25.11.2009 hyväksynyt asemakaavan muutos ehdotuksen esitettäväksi  
kaupunginhallitukselle. Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

### Leppävaara-sopimus

Sopimusosapuolet solmivat vuonna 1989 Periaate- ja esisopimuksen Leppävaaran  
alueen toteuttamista varten, jonka he 13.5.2009 uusivat (Uusi Leppävaarasopimus)  
korvaamaan edeltävät sopimukset. Sopimusalue kuuluu Uuden Leppävaarasopimuksen  
piiriin.

Tulevan korttelin 51335 pohjoisen KT-1 –kaavamerkinnällä olevan osan  
maankäyttökorvaus on määritelty Uudessa Leppävaarasopimuksessa, joten sitä ei  
käsitellä tässä sopimuksessa.

Uuden Leppävaarasopimuksen mukaan Helsinki luovuttaa Kehä I:n itäpuolella  
sijaitsevan, entisen Y-korttelin 51010 puistoksi kaavoitettavat alueet korvauksetta  
Espoon kaupungille, joten sitä ei käsitellä tässä sopimuksessa.

Muun kaavanmuutosalueen osalta menetellään Uuden Leppävaarasopimuksen  
mukaisesti, Kaupungin yleisesti vastaavassa tilanteessa soveltamin tavoin. Näin ollen  
Maanomistajan maankäyttömaksu määrätään ottaen huomioon asemakaavan  
muutoksesta johtuva arvonnousu tulevan korttelin 51335 eteläosan KT-2 -  
kaavamerkinnällä olevan alueen osalta. Lisäksi Maanomistaja luovuttaa muut kaava-  
alueella omistamansa yleiset alueet ja paikoitustonttien (LPA) osat korvauksetta  
Kaupungille jäljempänä tarkemmin määritellyllä tavalla.

## SOPIMUKSEN TARKOITUS

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisesti  
tällä sopimuksella asemakaava-alueen toteuttamisesta ja Maanomistajan  
osallistumisesta kaava-alueella palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille  
aiheuttamiin kustannuksiin edellyttäen, että kaavaehdotus saa lainvoiman.

Lisäksi tällä sopimuksella sovitaan yleisten alueiden ja LPA-korttelialueiden  
luovuttamisesta.

## SOPIMUSEHDOT

### 1. ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille katualuetta, puistoaluetta (VP) ja autopaikkojen  
korttelialuetta (LPA).

### ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

Luovuttaja	Helsingin kaupunki	y-tunnus: 0201256-6
------------	--------------------	---------------------

Luovutuksensaaja	Espoon kaupunki	y-tunnus: 0101263-6
------------------	-----------------	---------------------

Luovutuksen kohteet



1) Noin 89 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala kiinteistöstä 49-51-204-1. Kaavaehdotuksen mukaan määräalasta noin 84 m<sup>2</sup> on katualuetta ja noin 5 m<sup>2</sup> on autopaikkojen korttelialuetta (LPA) korttelissa 51335. Määräala on osoitettu oheisissa liitekartoissa 2 A ja 2 B.

2) Noin 10 554 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala kiinteistöstä 49-51-204-3. Kaavaehdotuksen mukaan määräalasta noin 1 865 m<sup>2</sup> on autopaikkojen korttelialuetta (LPA) korttelissa 51335 ja noin 8 689 m<sup>2</sup> on puistoaluetta (VP). Alue on osoitettu oheisessa liitekartassa 3.

3) Noin 1 585 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala kiinteistöstä 49-452-2-1290. Kaavaehdotuksen mukaan määräalasta noin 986 m<sup>2</sup> on autopaikkojen korttelialuetta (LPA) korttelissa 51335 ja noin 599 m<sup>2</sup> on katualuetta (Majurinpolku/pp). Alue on osoitettu oheisessa liitekartassa 4.

Kaavaehdotuksen mukaan korttelin 51135 toteuttajilla on osin oikeus ulottaa maanalaisia pysäköintilaitoksia ajoyhteyksineen edellä mainituille määräaloille kaavamääräysten mukaisesti. Oikeus ulottuu myös Espoon kaupungin omistamalle katualueelle 51 K 0 (Sokerilinnantie ja Bertel Jungin aukio). Toteuttamiseen liittyvät rasitteet tai rasitteenomaiset sopimukset tehdään erikseen. Kaupunki ei peri pysäköintilaitosten sijoittamisoikeudesta erillistä korvausta, kun korttelin 51135 toimistotonttien haltijat toteuttavat niille tarpeellisen maanalaisen pysäköintilaitoksen omalla kustannuksellaan. Pysäköintilaitoksen rakentamisessa on noudatettava kohdan 2.3 ehtoja. Maanomistaja sitoutuu ottamaan ehdot huomioon luovuttaessaan korttelialueita korttelista 51335.

Luovutus tapahtuu vastikkeetta.

Luovutuksen kohteena olevat alueet luovutetaan velkakiinnityksistä vapaina.

Luovuttaja vastaa luovutettavien alueiden kiinteistöverosta koko luovutusvuodelta.

Maa-aineksen otto tai muu maan arvoa alentava toiminta luovutettavilla alueilla ei ole sallittua tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ilman luovutuksensaajan suostumusta. Maanomistajalla on kuitenkin omistusaikanaan oikeus vuokrata luovutettavia määräaloja toimistokortteleiden toteuttamiseksi tarvittavaa työmaakäyttöä varten enintään 31.1.2013 asti ja muutoin Maanomistajan tavanomaisin vuokrausehdoin.

Luovuttaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta kohteen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla.

Lopullinen omistuksen ja hallinnan luovuttamista koskeva kiinteistön luovutuskirja allekirjoitetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaavaehdotus 111306 on saanut lainvoiman.

## 2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

### 1. Kadut ja muut yleiset alueet

Asemakaava-alueella yleisten alueiden suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa Kaupunki.

## 2. Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Liitteenä 5 olevan johtokartan mukaan Sopimusalueella ei, Junginpolun katualuetta lukuun ottamatta, sijaitse kunnallisteknisiä pää/runkojohtoja taikka –putkia.

Sopimuksen kohteena olevalla alueella mahdollisesti olevien johtojen ja laitteiden siirtäminen ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista sopiminen johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa on Maanomistajan velvollisuus rakennuskorttelialueiden osalta. Kaupunki ei osallistu siirtokustannuksiin.

## 3. Maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen

Yleiselle alueelle tai LPA-korttelialueelle sijoittuvien maanalaisten pysäköintilaitosten toteutus tulee suunnitella yhteistyössä teknisen keskuksen kanssa. Teknisen keskuksen kanssa on myös erikseen sovittava pysäköintilaitoksen yläpohjan korkeustasot sekä suunnittelun, rakentamisen ja kunnossapidon rajapinnat. Suunnitelmien on oltava teknisen keskuksen hyväksymiä ja rakentamisen tulee tapahtua teknisen keskuksen ohjauksessa ja valvonnassa. Yleiselle alueelle tulevien rakenteiden osalta tulee hakea erikseen sijoituslupa tekniseltä keskukselta.

Edellä mainittuja pysäköintilaitoksia toteuttaessa on sovittava nykyisen maanpäällisen pysäköinnin tilapäisjärjestelyistä Kaupungin omistaman Leppävaaran Pysäköinti Oy:n kanssa.

## 3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu kaavaehdotusalueen rakentamista palvelevasta yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuneisiin ja aiheutuviin kustannuksiin maksamalla kaupungille sopimuskorvauksen, joka määräytyy seuraavasti:

Myydessään korttelialueita Albergan kartano -nimiseltä asemakaava-alueelta korttelin 51335 KT-2 -kaavamerkinnällä olevasta korttelinosasta, Maanomistaja osoittaa kaupanteon yhteydessä Kaupungille 26,5 % luovutushinnasta.

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

## 4. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVIUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan, kun se on osapuolten toimesta allekirjoitettu ja osapuolia sitovaksi sen jälkeen, kun osapuolten asianomaiset toimitukset ovat sen lainvoimaisesti hyväksyneet.

Mikäli kaavaehdotus ei tule voimaan, sopimus raukeaa.

Mikäli oikeusaste palauttaa kaavamutoksen uuteen valmisteluun, sopimus raukeaa ja osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan uuden maankäyttö sopimuksen.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia korvauksiin sopimuksen purkautumisen johdosta.

## 5. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus päättyy, ellei se ole aiemmin kohdan 6 mukaisesti rauennut, kun sopimusosapuolet toteavat yhdessä sopimusvelvoitteiden tultua täytetyiksi.

## 6. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

### LIITTEET

Liite 1	kartta sopimusalueesta
Liitteet 2 - 4	kartat luovutettavasta alueesta
Liite 5	johtokarttaote

Tämä sopimus on tehty kolmena kappaleena, yksi molemmille sopijapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

### PÄIVÄYS

Espoossa xx. kuuta 2010

### ALLEKIRJOITUKSET

Helsingin kaupungin puolesta  
valtakirjalla

xx  
xx

Espoon kaupungin puolesta  
valtakirjalla

xx  
xx

### KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että xx Helsingin kaupungin puolesta valtakirjalla sekä xx Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla 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

xx, toimitusinsinööri  
Espoon kaupunki xx

## **VALTAKIRJA**

Valtuutan xx allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa . kuuta 2010


Olavi Louko  
teknisen toimen johtaja

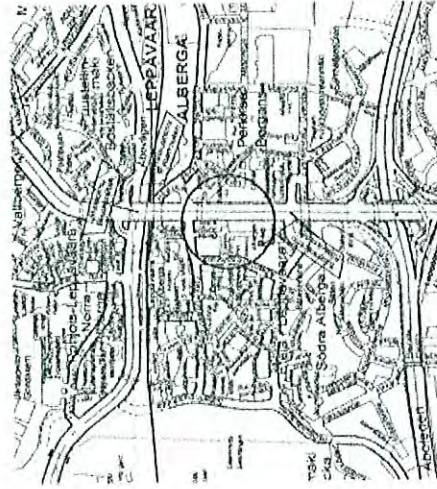
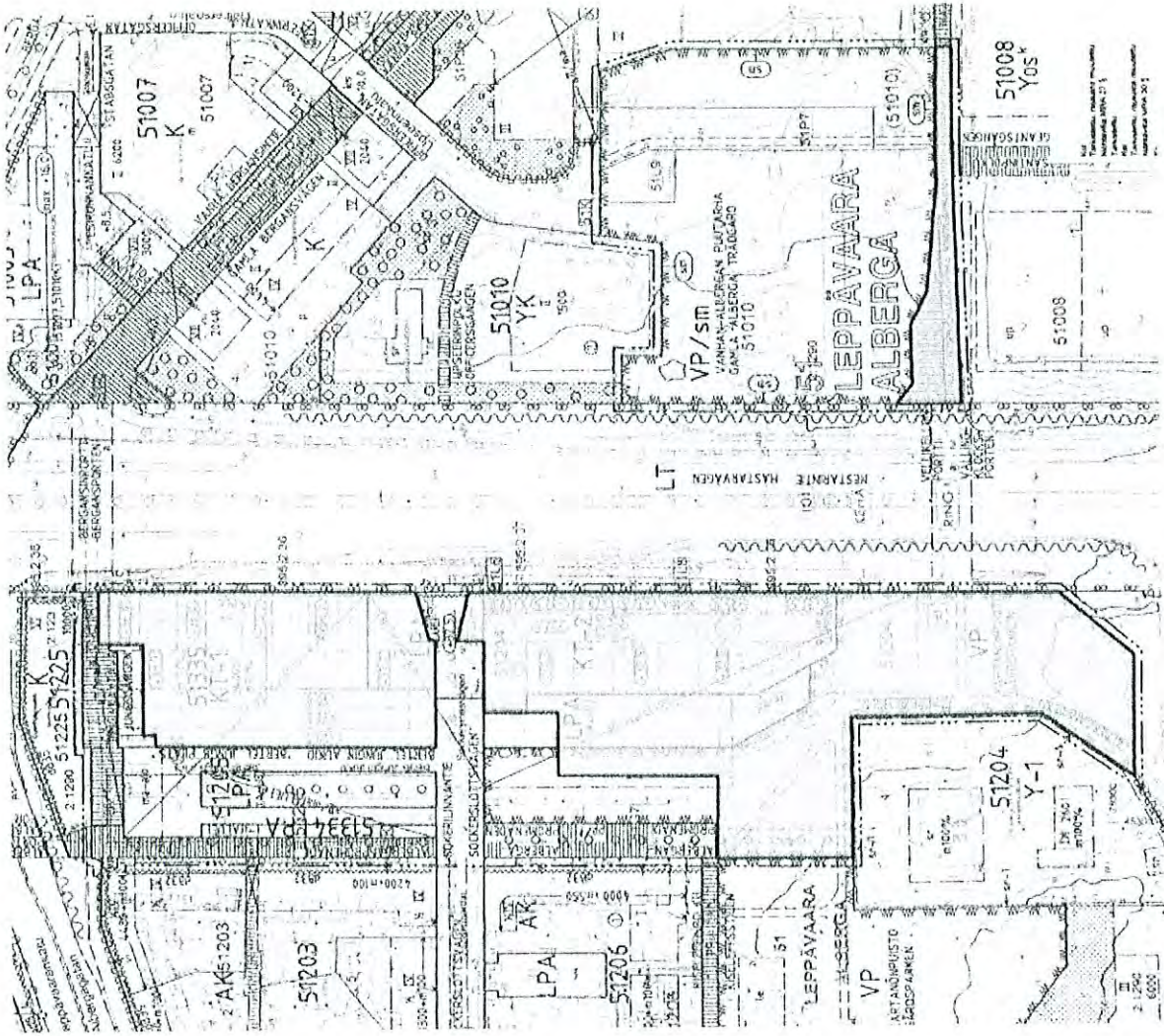


LIITEKARTTA 1

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISSOPIMUS  
ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA .2010  
Albergan kartano, muutos, alue 111306

Espoon kaupunki /  
Helsingin kaupunki

 sopimusalue




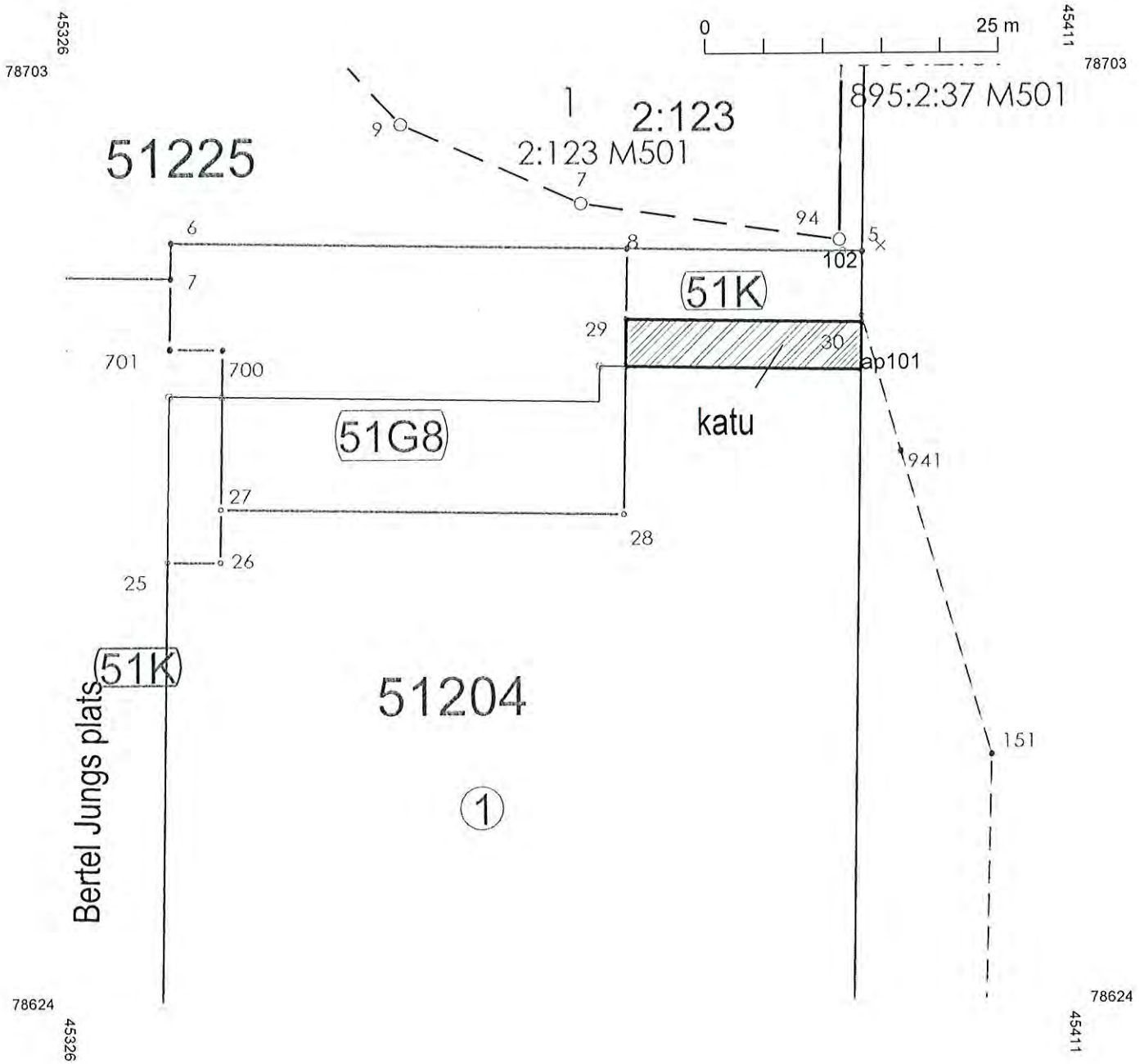
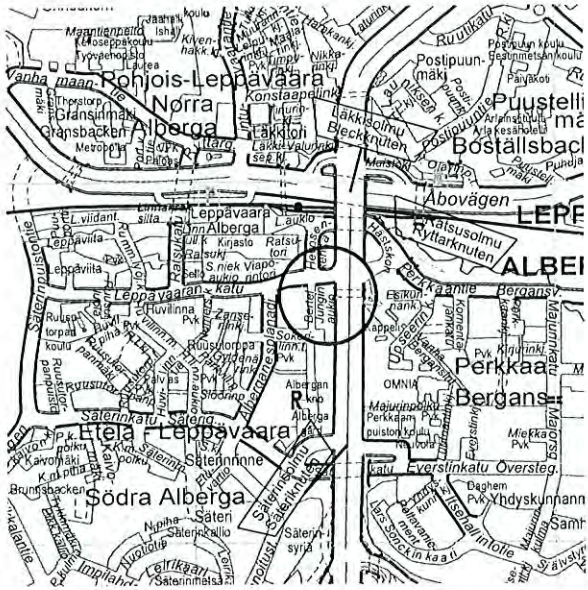


LIITEKARTTA 2a

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA  
ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA  
Albergan kartano, muutos, alue 111306

Espoon kaupunki /  
Helsingin kaupunki

 Helsingin luovuttama  
alue (katu)





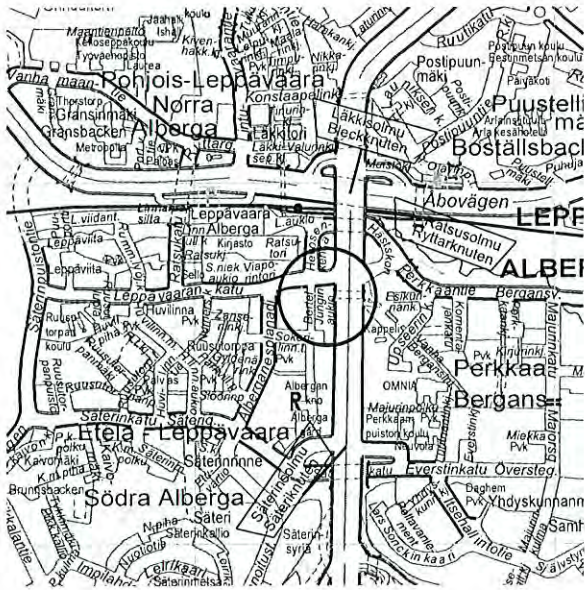
LIITEKARTTA 2b

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA  
ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA  
Albergan kartano, muutos, alue 111306

Espoon kaupunki /  
Helsingin kaupunki



Helsingin luovuttamat  
alueet (LPA, katu)



45324  
78582

0 10 m 45358  
78582

Bertel Jungin aukio

51204

1

LPA

24

23

katu

78550  
45324

78550  
45358

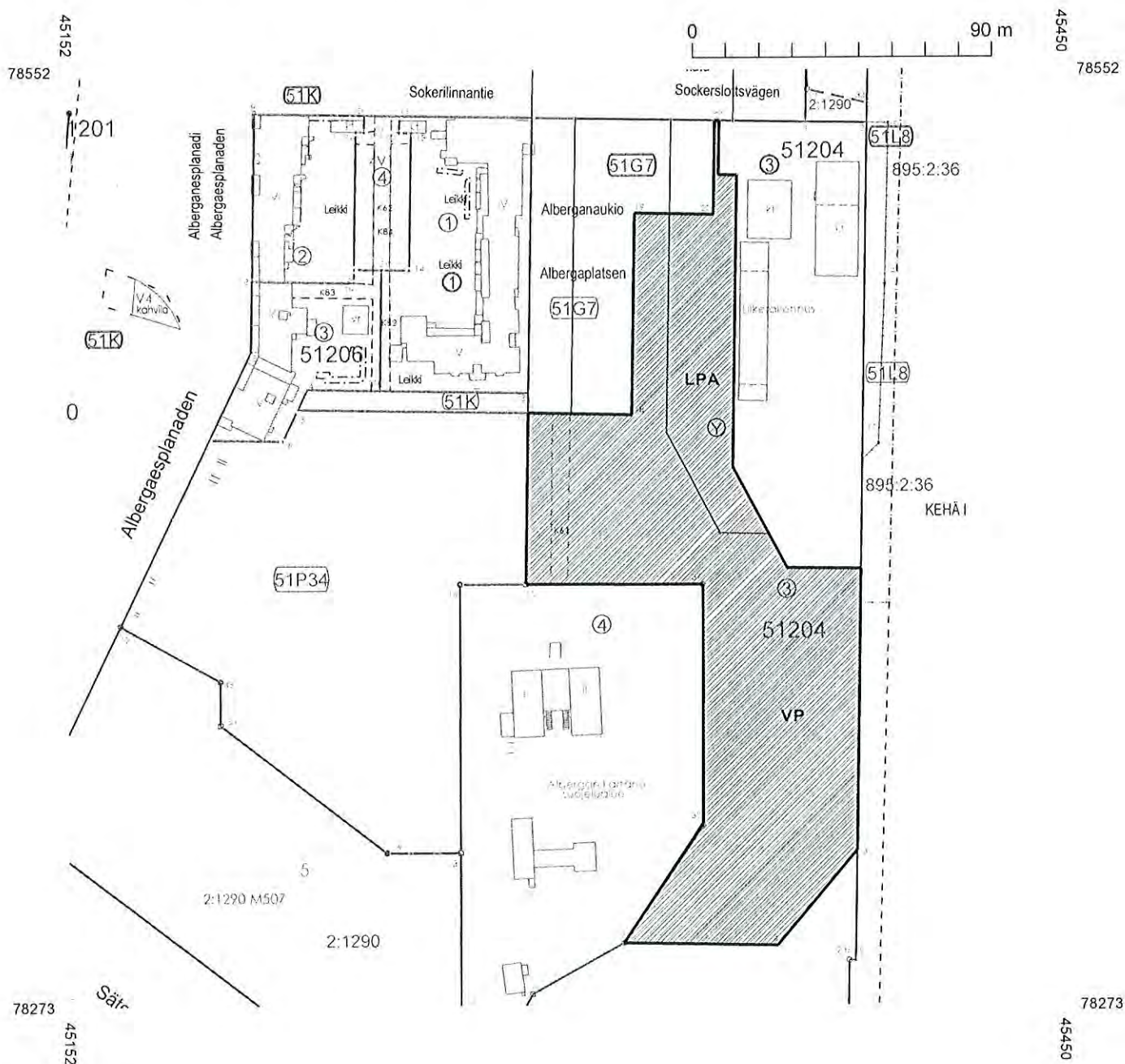
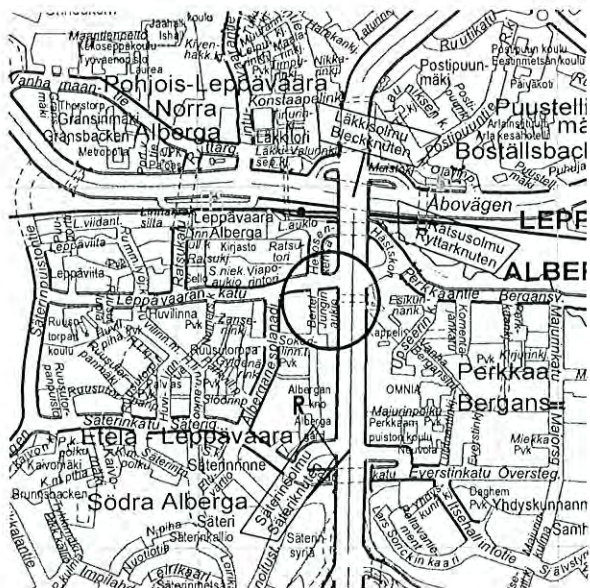
LIITEKARTTA 3

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA  
ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA  
Albergan kartano, muutos, alue 111306

Espoon kaupunki /  
Helsingin kaupunki



Helsingin luovuttamat  
alueet (LPA,VP)




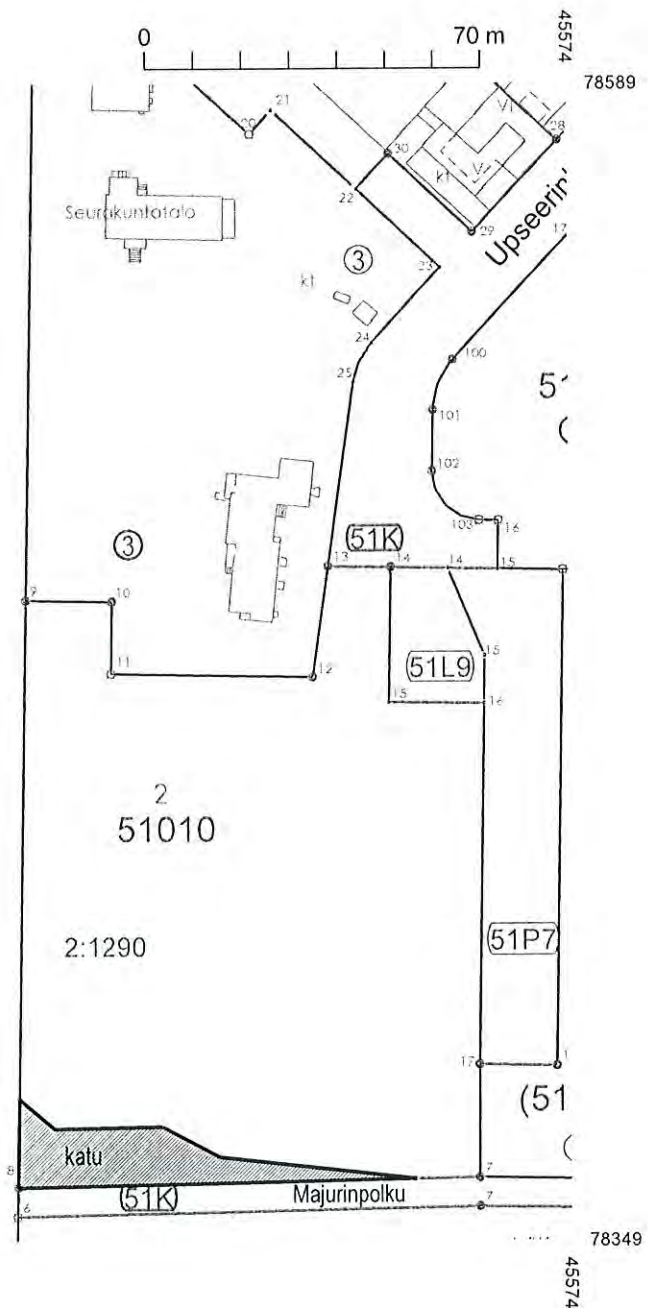
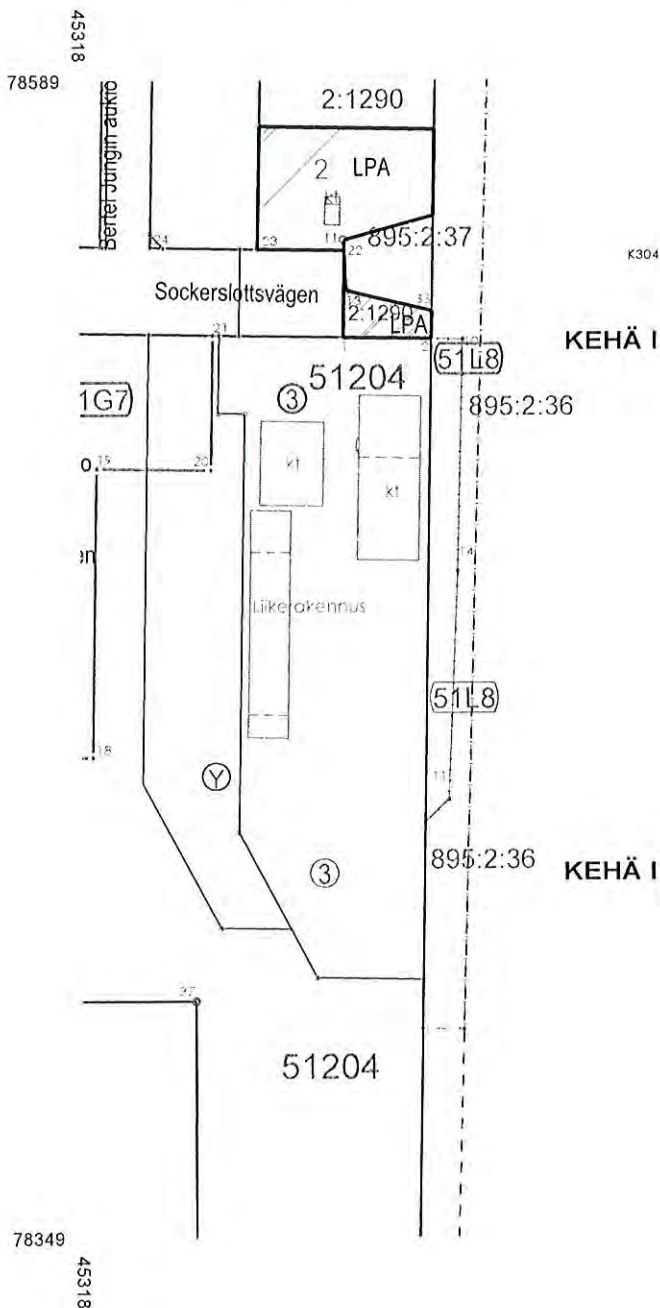
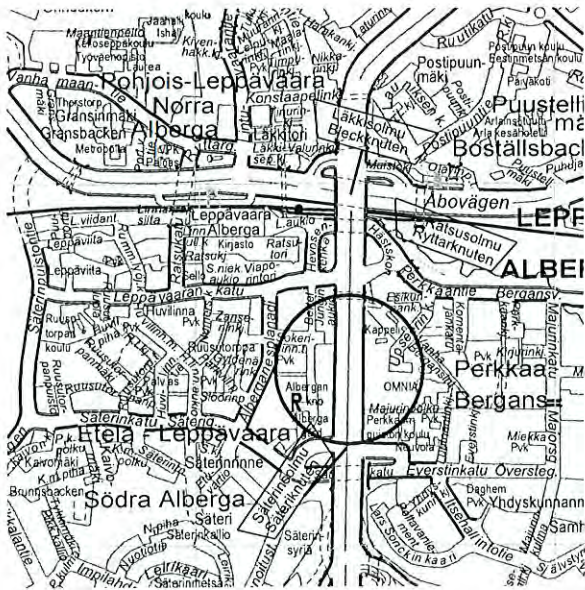


LIITEKARTTA 4

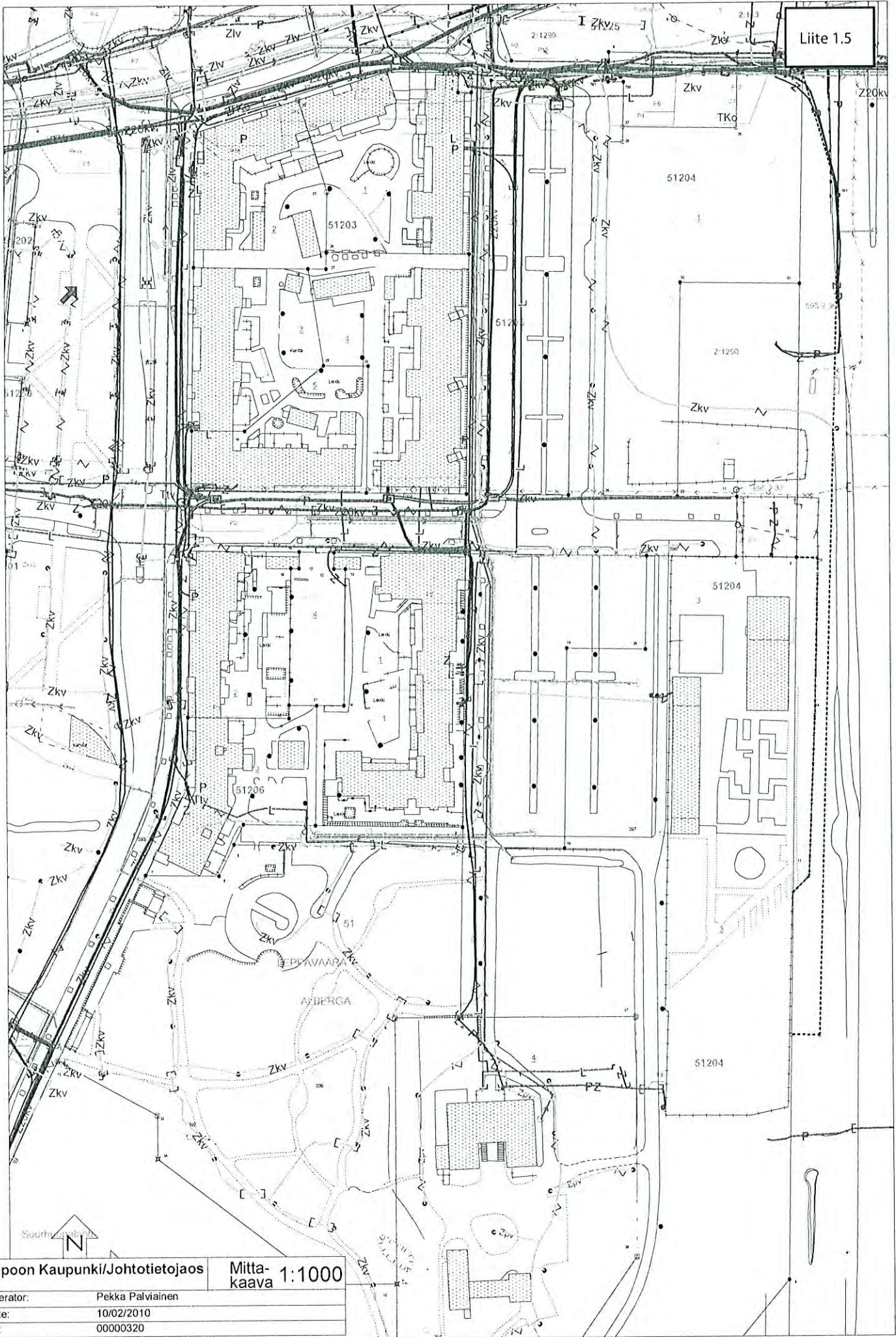
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA  
ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA  
Albergan kartano, muutos, alue 111306

Espoon kaupunki /  
Helsingin kaupunki

 Helsingin luovuttamat  
alueet (LPA, katu)







Espoon Kaupunki/Johtotietojaos		Mitta- kaava 1:1000
Operator:	Pekka Palviainen	
Date:	10/02/2010	
No:	00000320	