

6845 / 503 / 2007  
Vermonsolmu (alue 116700)  
Helsingin kaupunki

LUONNOS SITOUUMUKSETTA 1.3.2010 /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  
(kiinteistön 49-452-2-1290 omistajana)  
Kiinteistövirasto  
Katariinankatu 1 / PL 2214  
00099 Helsingin kaupunki

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”

### SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimus koskee Vermonsolmu -nimisellä asemakaava-alueella (alunumero 116700), jäljempänä tässä sopimuksessa ”kaavaehdotus”, Maanomistajan omistuksessa olevaa osaa kiinteistöstä 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 ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Kaavaehdotuksen tavoitteena on mahdollistaa tehokkaan toimistokorttelin, hotellin sekä muiden toimintojen rakentaminen Vermonsolmun eritasoliittymän ja siihen liittyvien katujen yhteyteen. Sopimusalueelle esitetään toimistorakennusten korttelialuetta (KT), toimisto- ja hotellirakennusten korttelialuetta (KT-1), liikerakennusten korttelialuetta (KL) sekä huoltoaseman korttelialuetta (LH). Yhteensä sopimusalueelle osoitetaan rakennusoikeutta noin 36 155 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi sopimusalueelle osoitetaan katualuetta, lähivirkistysaluetta (VL) ja yleistä pysäköintialuetta (LP).

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 16.3.-16.4.2009. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 9.12.2009 hyväksynyt asemakaavaehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

## SOPIMUKSEN TARKOITUS

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

Lisäksi tällä sopimuksella sovitaan yleisten alueiden luovuttamisesta Kaupungille.

## SOPIMUSEHDOT

### 1. ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille katualuetta, lähivirkistysaluetta (VL) ja yleistä pysäköintialuetta (LP).

### ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

Luovuttaja Helsingin kaupunki y-tunnus: 0201256-6

Luovutuksensaaja Espoon kaupunki y-tunnus: 0101263-6

Luovutuksen kohde:

1) Espoon kaupungin Suurhuopalahden kylässä (452.) sijaitsevasta Alberga -nimisestä tilasta 2:1290 (kiinteistötunnus 49-452-2-1290) noin 73 144 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala. Määräalasta noin 37 843 m<sup>2</sup>:ä on kaavaehdotuksen mukaista katualuetta, noin 32 409 m<sup>2</sup>:ä on kaavaehdotuksen mukaista lähivirkistysaluetta (VL) ja noin 2 892 m<sup>2</sup>:ä on kaavaehdotuksen mukaista yleistä pysäköintialuetta (LP). Määräala on osoitettu oheisessa liitekartassa 2.

Luovutus tapahtuu vastikkeetta.

Luovutuksen kohteena olevat alueet luovutetaan velkakiinnityksistä vapaina.

Luovuttaja vastaa luovutettavien alueiden kiinteistöverosta koko luovutusvuodelta.

Luovutuksensaaja on tietoinen, että kaavaehdotuksen mukaisella lähivirkistys (VL) -alueella kaasujohdolle varatulla alueella sijaitsee maakaasujohto.

Maa-aineksen otto tai muu maan arvoa alentava toiminta luovutettavilla alueilla ei ole sallittua tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ilman luovutuksensaajan suostumusta.

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

Luovuttajan kortteleiden toteuttamisessa on tutkittu mahdollisuutta hyödyntää Laajalahden vesialuetta rakennettavien rakennusten lämmittämisessä ja jäädyttämisessä. Mikäli tällaiseen ratkaisuun toteuttamisessa päädytään, Luovutuksensaaja solmii erikseen tarvittavat putkistorasitesopimukset sille siirtyvillä katu- ja VL-alueilla. Luovutuksensaaja ei

peri putkiston sijoittamisoikeudesta erillistä korvausta, kun kortteleiden 51340-51343 toimistotonttien haltijat toteuttavat maa-/vesilämmön hyödyntämiseksi tarpeellisen putkiston omalla kustannuksellaan. Putkisto on suunniteltava yhteistyössä teknisen keskuksen kanssa ja rakentaminen tulee tehdä teknisen keskuksen ohjauksessa ja valvonnassa. Yleiselle alueelle tulevien rakenteiden osalta tulee erikseen hakea sijoituslupa tekniseltä keskukselta.

Lopullinen omistuksen ja hallinnan luovuttamista koskeva kiinteistön luovutuskirja allekirjoitetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaavaehdotus 116700 on saanut lainvoiman.

## 2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

### Kadut ja muut yleiset alueet

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

### Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Liitteenä 3 olevan johtokartan mukaan Maanomistajan korttelialueilla ei sijaitse kunnallisteknisiä pää/runkojohtoja taikka –putkia. Sopimusalueen läpi kulkevan, kaavaehdotukseen merkityn maakaasuputken varoalue ulottuu osittain kortteleihin 51341, 51342 ja 51344.

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. SOPIMUSKORVAUS

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

Myydessään korttelialueita kaavaehdotusalueelta Maanomistaja osoittaa Kaupungille 40 % luovutushinnasta.

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

## 4. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

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

Mikäli kaavaehdotus ei tule voimaan, sopimus raukeaa.

Mikäli oikeusaste palauttaa kaavamutoksen uuteen valmisteluun, sopimus raukeaa ja osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan uuden maankäyttösopimuksen. Sopimus raukeaa ja kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunki on saanut tiedon siitä että, kaava ei ole saanut lainvoimaa tai että oikeusaste on palauttanut kaavamutoksen uuteen valmisteluun.

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. Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan sopimuksen päättämistä koskevan asiakirjan, jolla kuitataan asetetut vakuudet palautetuiksi.

## 6. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

## LIITTEET

- Liite 1 - kartta sopimusalueesta
- Liite 2 - kartta luovutettavasta alueesta
- Liite 3 - 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 säädettyllä 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

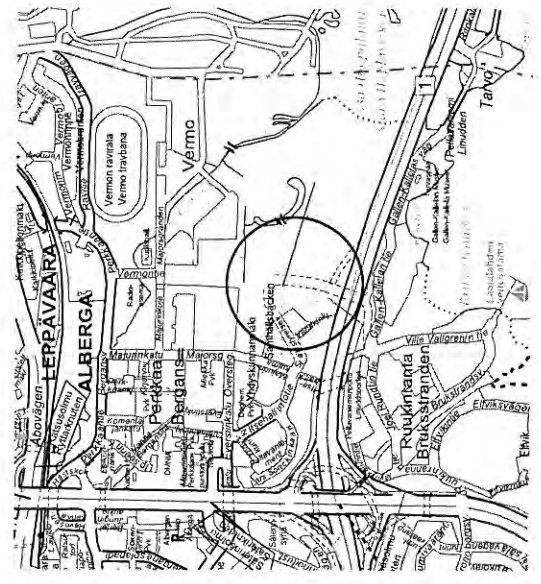
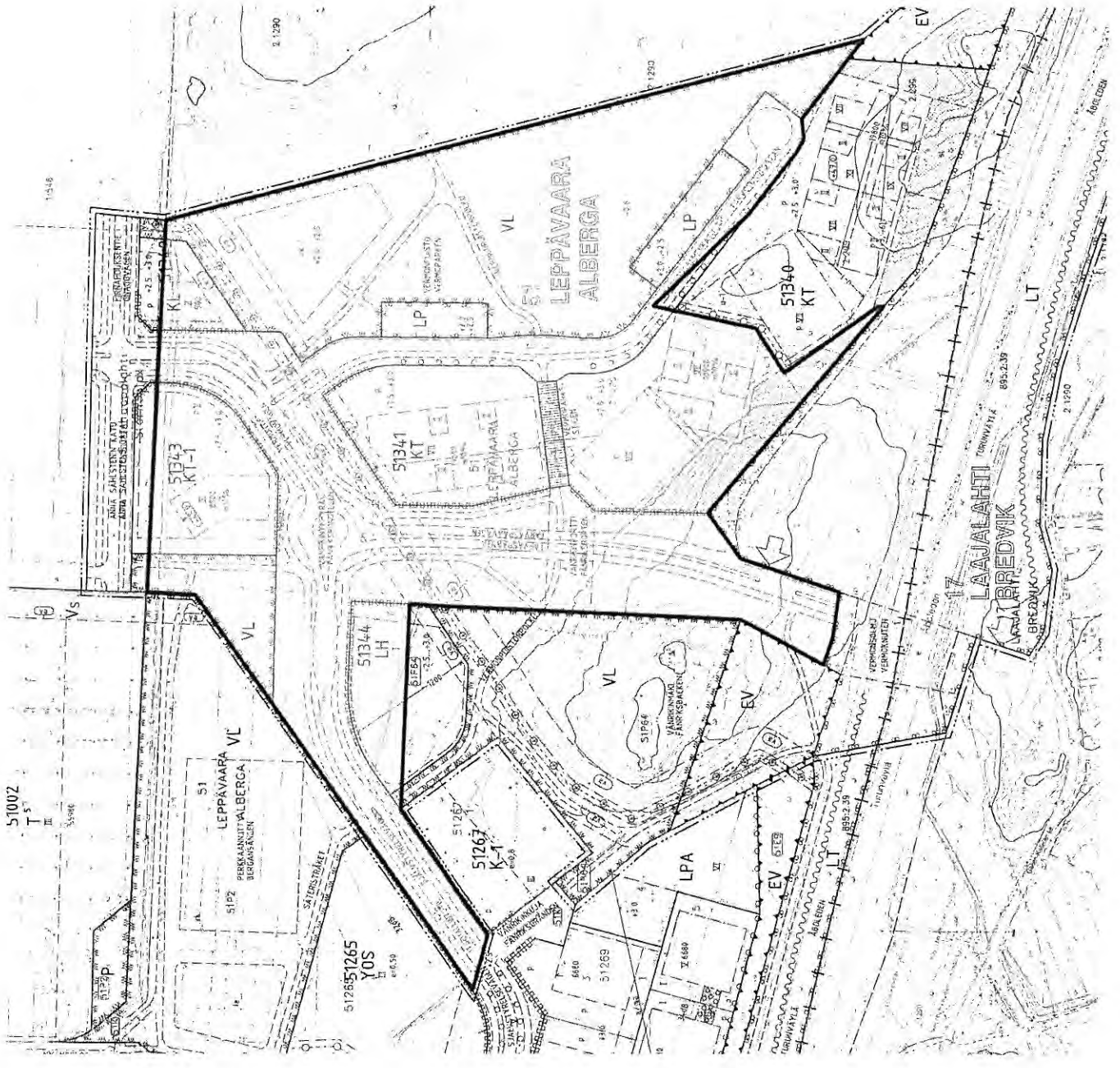


LIITEKARTTA 1

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA  
Vernonsolmu, alue 116700 .2010

Espoon kaupunki /  
Helsingin kaupunki

 sopimusalue





LIITEKARTTA 3 (Johtokarttaote)

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA .2010  
Vernonsalmu, alue 116700

Espoon kaupunki /  
Helsingin kaupunki

Sopimusalue

