

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN VAIHDOSTA JA MÄÄRÄALAN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

sekä

Kiinteistö Oy Espoon Itätuulentie 11 (y-tunnus: 2535104-2)
c/o Trevian Asset Management Oy
Pohjoisesplanadi 35a
00100 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

ASEMAKAAVA-ALUE

Satakielenrinne, kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.6.2020 hyväksymä ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210432, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

Asemakaava-alueella on neljä asuinkorttelia, jotka on merkitty liitteenä 1 olevalle kartalle merkinnöillä A, B, C ja D.

SOPIMUSALUE

Sopimuksen kohde on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 2 olevalle kartalle. Sopimusalue ei ole yhteneväinen Asemakaava-alueen kanssa.

Sopimusalue käsittää Maanomistajan Asemakaava-alueella omistaman kiinteistön 49-12-8-1, pinta-ala 7 331 m² ja osan Kaupungin omistamasta kiinteistöstä 49-12-9903-3. Sopimusalueeseen sisältyvät asuinkorttelit C ja D.

Sopimusalueen Asemakaavan kaavamerkinnot:
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1), jonka asuntorakennusoikeus on 18 150 + 5 030 k-m² ja muu rakennusoikeus 470+40 k-m². Ensin mainittu rakennusoikeus on kiinteistön 49-12-8-1 alueella ja jälkimmäinen rakennusoikeus Kaupungin omistaman kiinteistön 49-12-9903-3 alueella.

Sopimusalueella voimassa olevassa asemakaavassa Maanomistajan kiinteistö on liikerakennusten (KL) tontti, jolla sijaitsee noin 12 340 k-m²:n suuruinen toimistorakennus.

SOPIMUKSEN SISÄLTÖ

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta Asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin sekä molemminpuolisista alueluovutuksista kaavan toteuttamista varten.

SOPIMUSEHDOT

1. ESISOPIMUS ALUEIDEN VAIHDOSTA JA MÄÄRÄALAN LUOVUTTAMISESTA

1.1 ALUEIDEN VAIHTO JA VÄLIRAHA

- a. Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 266 m²:n suuruisen määräalan nykyisestä voimassa olevassa asemakaavassa KL-merkinnällä osoitetusta kiinteistöstä 49-12-8-1. Määräala on Asemakaavan mukaista puistoaluetta. Määräalan arvo on 19 950 euroa.
- b. Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle noin 115 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-12-9903-3. Määräala on Asemakaavan mukaista AK-1-korttelialuetta. Määräalan arvo on 8 625 euroa.

Luovutettavat määräalat on rajattu liitekartalle 3.

Lopullinen vaihtokirja allekirjoitetaan viimeistään kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

Kaupunki ei erikseen suorita Maanomistajalle vaihdettavien määräalojen arvojen erotuksen välirahaa 11 325 euroa, vaan se on otettu huomioon kohdan 3 sopimuskorvauksessa.

1.2 MÄÄRÄALAN LUOVUTTAMINEN

Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle noin 2104 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-12-9903-3. Määräalalla on Asemakaavan mukaan 5030 kem² asuntorakennusoikeutta ja 40 kem² liike-, toimisto- ja palvelutilarakennusoikeutta.

Luovutettava määräala on rajattu liitekartalle 4.

Määräalan kauppahinta on 9 426 100 euroa.

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

Maanomistaja maksaa Kaupungille määräalan kauppahinnan 9 426 100 euroa kahdessa erässä seuraavasti:

- lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä ensimmäisen erän, joka on 20 % kauppahinnasta eli 1 885 220 euroa.
- kauppahinnan loppuosan 7 540 880 euroa Maanomistaja suorittaa Kaupungille laskun mukaan, kun Maanomistaja käynnistää hankkeen ja tarvitsee määräalan omistukseensa kuitenkin viimeistään kolmen (3) vuoden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

Tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Maanomistaja luovuttaa Kaupungille määräalan lopullisen kiinteistökaupan tekemisen vakuudeksi Kaupungin hyväksymän omavelkaisen pankkitakauksen tai muun Kaupungin hyväksymän vakuuden, jonka suuruus on 1,2 kertaa ensimmäisen maksuerän suuruus. Takaus toimii sopimussakkona, jos Maanomistaja ei osta tämän sopimuksen mukaisesti mainittua tonttia.

Lopullisen kiinteistökaupan tekemisen yhteydessä Maanomistaja luovuttaa kaupungille maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi Kaupungin hyväksymän omavelkaisen pankkitakauksen tai muun Kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa maksamatta oleva kauppahinta.

Mikäli Maanomistaja ei maksa kauppahinnan loppuosaa, kauppahinnan ensimmäinen erä jää Kaupungille sakkona.

Omistusoikeus luovutettavaan määräalaan siirtyy, kun kauppahinta on kokonaan maksettu.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin ja maksuerät tarkistetaan maksuhetkellä viimeisimmän tiedossa olevan elinkustannusindeksin pisteluvun mukaan. Perusindeksilukuna on toukokuun 2020 pisteluku. Indeksien alentumista ei oteta huomioon.

Tämän esisopimuksen perusteella tehtävään lopulliseen kauppakirjaan otetaan tavanomaisten kiinteistökaupan ehtojen lisäksi tämän sopimuksen toteuttamisen varmistavat ehdot.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräalat luovutetaan kiinnityksistä, panttioikeuksista ja muista kolmansien oikeuksista vapaina.

1.4 VEROT JA MAKSUT

Kaupunki ja Maanomistaja vastaavat määräaloista maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan kuitenkin niin, että kiinteistöveron koko luovutusvuodelta maksaa luovuttaja.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Kaupunki ja Maanomistaja vastaavat ennen luovutusta tapahtuneesta luovuttamiensa määräalojen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista

kustannuksista. Sopimusosapuolten tiedossa ei ole, että määräalat olisivat niillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantuneet tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Maa-aineksen otto tai muu maan arvoa alentava toiminta luovutuksen kohteena olevilla määräaloilla ei ole sallittua tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen määräalojen omistusoikeuden siirtymiseen saakka ilman toisen Sopimusosapuolen kirjallista suostumusta.

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Itätuulenkujat AK-1-korttelialueella

Itätuulenkujan aikaisempi kansi on kokonaisuudessaan purettu pois vuonna 2017.

Itätuulenkujan alue luovutetaan Asemakaava-alueen asuintonttien yhteisomistukseen erillisellä luovutussopimuksella. Itätuulenkujan alueen suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä sovitaan tarkemmin Kaupungin ja Asemakaava-alueen asuintonttien kesken tehtävässä yhteisjärjestelysopimuksessa.

Kaupunki saa korvauksetta pysyvän käyttö- ja hallintaoikeuden pitää Itätuulenkujalla kadunomaista tilaa tasolla noin +3 kaikkine kadun normaaleine varusteineen. Kaupungin oikeus ja katualueen ylläpitovelvollisuus määritellään tarkemmin em. yhteisjärjestelysopimuksessa.

Kaupunki suunnittelee ja rakentaa Itätuulenkujan kadun ja sen kunnallistekniikan normaaleine varusteineen sekä käyttö- ja ylläpito-oikeuksineen tasolle noin +3,0. Kaupunki laatii Itätuulenkujalle virallisen katusuunnitelman, jossa määritellään mm. ajoneuvoliikenteen sekä kevyen liikenteen järjestelyt. Asuintonttien ajoliittymät Itätuulenkujalle on suunniteltava Kaupungin ohjeistuksen mukaan.

Kaupunki suunnittelee ja rakentaa Itätuulenkujan kannen kantavat rakenteet (kansilaatta ja sitä tukevat pilarit, seinät ja palkit perustusrakenteineen sekä muut tarvittavat kantavat rakenteet) Itätuulenkujan rajoittuvien asuinkorttelien ajoyhteydet mahdollisuuksien mukaan huomioiden sekä mahdollisuuksien mukaan yhteisiä kantavia rakenteita käyttäen. Itätuulenkujan kannen kantaviin rakenteisiin sisältyvät myös Itätuulenkujan itäpään kaikki vastaavat rakenteet.

Kaupunki luovuttaa em. Itätuulenkujan kannen kantavat rakenteet Asemakaava-alueen asuintonttien yhteisomistukseen asuintonttien rakennusoikeuksien suhteessa.

Kaupunki rakentaa Itätuulenkujan kannen kantavat rakenteet kokonaisuudessaan sen jälkeen, kun Asemakaava-alueen kortteli C on toteutettu siihen vaiheeseen, ettei Itätuulenkujan kannen kantavien rakenteiden toteuttaminen haittaa korttelin C rakentamista. Itätuulenkujan

kannen kantavien rakenteiden toteuttamisen käynnistämisestä sovitaan yhteisesti kaupungin ja vireillä olevien korttelien toteuttajien kesken.

Itätuulenkujan itäpäässä kannen päällä oleva 80 kem²:n rakennusoikeuden rakennuspaikka ja siihen liittyvä ympäristö (rajattu liitteeseen 5) tulee Kaupungin pysyvään hallintaan. Kaupunki ei maksa alueesta vuokraa. Kaupunki vastaa siitä, että rakennuspaikalle toteutetaan Asemakaavan mukainen palvelu- tai muu tila, tai alue viimeistellään oleskelualueeksi. Asia määritellään tarkemmin Kaupungin ja Asemakaava-alueen asuntoyhtiöiden kesken tehtävässä yhteisjärjestelysopimuksessa.

Itätuulenkujan tason +8,0 kaikki kantavan kansilaatan yläpuoliset rakenteet ja pintarakenteet sekä kadun kuivatus ja muu kunnallistekniikka, valaistus ja varusteet suunnitellaan ja rakennetaan Tapiolan keskuksessa yleisesti sovelletun laatutason ja kantavuuksien mukaisesti kaikkien Asemakaava-alueen asuintonttien toimesta. Kaupunki koordinoi ja ohjaa suunnittelua ja rakentamista. Itätuulenkujalla sijaitsee tärkeä yleinen jalankulku- ja pyöräilyreitti, joka suunnitellaan ja toteutetaan Kaupungin ohjeistuksen ja laatutason mukaisesti. Itätuulenkujan kantavan kansilaatan yläpuoliset rakenteet, pintarakenteet, valaistus ja varusteet tulevat kaikkien Asemakaava-alueen asuintonttien yhteisomistukseen ja kaikki Asemakaava-alueen asuintontit vastaavat niiden suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista asuintonttien rakennusoikeuksien suhteessa. Erityisesti kuitenkin todetaan, että tason +8 jalankulku- ja pyöräilyreitien valaistus liitetään Kaupungin katuvaloverkkoon.

Kaikki Asemakaava-alueen asuintontit vastaavat yhteisvastuullisesti Itätuulenkujan kantavista rakenteista sekä kantavan kansilaatan yläpuolisista rakenteista, pintarakenteista, valaistuksesta ja varusteista ja niiden ylläpidosta ja kunnossapidosta. Kaikki kustannukset jaetaan kaikkien Asemakaava-alueen asuintonttien kesken rakennusoikeuksien suhteessa. Asia sovitaan asuintonttien ja Kaupungin kesken tehtävässä yhteisjärjestelysopimuksessa.

Kadut ja muut yleiset alueet

Muutoin Asemakaavassa osoitettujen 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.

Kaupunki toteuttaa Itätuulenkujan kannen Asemakaavan AK-1-korttelin kohdalla siltä osin kuin Itätuulenkuja sijaitsee AK-1-korttelin ulkopuolella koordinoitusti ao. asuintonttien rakentamisen kanssa.

Tuulimäki-katualueen kansi puretaan koordinoitusti kaupungin toimesta huomioiden Satakielitalon purkutyö. Kaupunki toteuttaa Tuulimäki-katualueen uuden kannen huomioiden C-korttelin rakentaminen. Tuulimäki-kadun taso noin +3,0 ulottuu viereisen Asemakaavassa AK-1-merkinnällä osoitetun Maanomistajan omistaman asuintontin alueelle. Asiasta sovitaan tarkemmin Kaupungin ja Asemakaava-alueen asuintonttien kesken tehtävässä yhteisjärjestelysopimuksessa.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu korttelinosa

Maanomistaja sitoutuu toteuttamaan kustannuksellaan kortteliin 12008 Asemakaavassa merkityn korttelien C ja D välillä sijaitsevan yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle osoitetun yhteyden Kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaan. Yhteyksien kunnossapidosta vastaa Maanomistaja tai se taho tai ne tahot, jolle tai joille Maanomistaja luovuttaa tulevat tontit, joiden alueella yhteydet sijaitsevat. Itätuulenkujan kannelle esitettyä jalankulku- ja polkupyöräreittiä koskevat periaatteet on esitetty edellä tässä sopimuksessa.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

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

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

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

3. MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-alueetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille 11 961 425 euroa, jäljempänä Sopimuskorvaus.

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

Sopimuskorvauksen suuruus on määritelty vuoden 2020 toukokuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2015=100) mukaisesti. Indeksien alentumista ei oteta huomioon.

4. SOPIMUSKORVAUKSEN MAKSAMINEN

Sopimuskorvauksen ensimmäinen erä on 2 392 285 euroa ja Maanomistaja suorittaa sen Kaupungille laskun mukaan viimeistään kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

Sopimuskorvauksen toinen erä on 4 784 570 euroa ja Maanomistaja suorittaa sen Kaupungille laskun mukaan kuukauden kuluttua siitä, kun korttelin C aluetta koskeva ensimmäinen rakennuslupa on tullut voimaan kuitenkin viimeistään kahden vuoden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

Sopimuskorvauksen loppuosa on 4 784 570 euroa ja Maanomistaja suorittaa sen Kaupungille laskun mukaan viimeistään 42 kuukauden (3,5 vuotta) kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

5. RAKENTAMISVELVOLLISUUS

Sopimusalueen asuinrakentaminen on käynnistettävä viimeistään kahden ja puolen vuoden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi.

Sopimusalueen kortteli C on oltava toteutettuna viiden vuoden kuluessa ja kortteli D seitsemän vuoden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi. Toteutettuna tarkoittaa sitä, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennukset käyttöön otetuiksi.

Mikäli Maanomistaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kaupungille sopimussakkona 2 000 000 euroa.

Kaupunki voi perustellusta syystä Maanomistajan kirjallisesta pyynnöstä pidentää rakentamisen käynnistämisen tai rakentamisvelvoitteen määräaika kohtuullisesti, jos yleinen talous- ja markkinatilanne on niin heikko, ettei rakentamisen edellytyksiä ole taikka muusta erityisen painavasta syystä. Pynnön tulee sisältää kattavat perustelut ja selvitykset asiantuntijalausuntoineen.

6. SUUNNITTELUA JA RAKENTAMISTA KOSKEVIA VAATIMUKSIA

Tapiolan keskuksen uudistuksessa ja jatkokehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis Tapiolan keskus, jossa otetaan huomioon Tapiolan puutarhakaupungin ja sen 1960-luvulla rakennetun keskuksen kaupunkirakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot. Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon, että tontti sijaitsee hyvin näkyvästi ja keskeisesti Tapiolan keskuksessa ja Tapiolan rakennetussa kulttuuriympäristössä. Tapiolan keskustaa ollaan uudistamassa perusteellisesti. Kysymyksessä on poikkeuksellinen tiivis kaupunkikokonaisuus. Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon keskuksen uudistustyö kokonaisuudessaan sekä liittyvät kohteet ja hankkeet erityisesti. Erityisesti on otettava huomioon, että Asemakaava perustuu alueesta järjestetyn arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen, jota yleisesti pidettiin vaatimaan kulttuuriympäristöön hyvin sopivana suunnitteluratkaisuna. On tärkeää, että alueen suunnittelun ja rakentamisen korkealle laadulle asetetut tavoitteet toteutuvat valmiissa kokonaisuudessa.

7. AUTOPAIKAT

Asuintonteille pyritään osoittamaan kaikki Asemakaavan vaatimat asuntojen sekä mahdollisten liike-, toimisto- ja palvelutilojen työntekijöiden velvoiteautopaikat.

Mikäli Asemakaavan vaatimia asuntojen ja/tai mahdollisten liike-, toimisto- ja palvelutilojen työntekijöiden velvoiteautopaikkoja kuitenkin osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksesta, Maanomistaja sitoutuu ostamaan Kaupungilta vastaavan määrän pysäköintiyhtiön A-osakkeita. Tämä koskee myös Asemakaavan vaatimien mahdollisten liike-, toimisto- ja palvelutilojen asiakaspaikkoja, jotka tulee joka tapauksessa osoittaa Tapiolan keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksesta.

Mikäli Maanomistaja osoittaa velvoiteautopaikkoja Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksesta, Maanomistaja tekee esisopimuksen Kaupungin kanssa pysäköintiyhtiön tarvittavien A-osakkeiden ostamisesta, kun se hakee rakennuslupaa Asemakaavan mukaiselle uudisrakennukselle. Osakkeiden hankinta kunkin asuntokohteen osalta tapahtuu viimeistään ennen uudisrakennuksen valmistumista.

Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n A-osakkeen hinta (pysäköintipaikan hinta) on joulukuun 2019 lopussa 64 679,64 euroa/osake. Osakkeen hinta tarkistetaan maksuajankohtana viimeisimmän tiedossa olevan elinkustannusindeksin kustannustasoon. Indeksien alentumista ei oteta huomioon. Vuoden 2020 aikana pysäköintilaitokseen tehdään vielä täydentäviä investointeja, joiden kustannukset tulevat maksettavaksi em. hinnan lisäksi. Näiden investointien kokonaisarvo on arviolta noin 420 euroa/osake.

8. VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Tapiolan keskuksessa on kaksi yhteisväestönsuojaa: Tuulimäen yhteisväestönsuoja ja Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksen yhteyteen toteutettu yhteisväestönsuoja.

Sopimusalueen väestönsuojapaikat osoitetaan Tuulimäen yhteisväestönsuojasta.

Maanomistaja maksaa väestönsuojan lisäpaikoistaan Kaupungille valtuuston 20.5.2013 päättämän korvauksen:

”Kaupunki luovuttaa väestönsuojapaikkojen käyttöoikeuksia korvauksella 1 200 euroa/suojapaikka maaliskuun 2013 kustannustasossa (rakennuskustannusindeksin arvo 106,8, 2010=100); kulloinkin perittävän korvauksen suuruus määritetään korottamalla korvaus maksuajankohdan rakennuskustannusindeksin mukaiseen kustannustasoon”.

Maanomistajan nykyisen kiinteistön Kiinteistö Oy Espoon Itätuulentie 11:n Tuulimäen yhteisväestönsuojassa sijaitsevien nykyisten väestönsuojapaikkojen määrä muutetaan nykyisten väestönsuojamääräysten

mukaiseksi. Näin olemassa olevien paikkojen määrä vähenee ja tarvittavien uusien paikkojen määrä vastaavasti lisääntyy. Em. muutetusta paikkamäärästä ei em. korvausta peritä.

Maanomistajan nykyisellä kiinteistöllä Kiinteistö Oy Espoon Itätuulentie 11:llä on nyt 395 väestönsuojapaikkaa Tuulimäen yhteisväestönsuojassa, jossa väestönsuojapaikka on 0,6 m²/hlö. Kun paikkamäärä muutetaan nykyisten määräysten mukaiseksi (0,75 m²/hlö) eli kerrotaan kertoimella 0,6/0,75, paikkamäärä on 316 suojapaikkaa.

Maanomistajan kaikki väestönsuojapaikat osoitetaan Tuulimäen yhteisväestönsuojaan. Maanomistaja maksaa Kaupungille valtuuston 20.5.2013 päättämän korvauksen em. 316 suojapaikan lisäksi tarvittavista suojapaikoista. Korvaus määritellään maksuajankohtana viimeisimmän tiedossa olevan rakennuskustannusindeksin (2010=100) kustannustasossa.

Kunkin asuntokohteen osalta väestönsuojapaikkoja koskeva lopullinen sopimus, jossa on esitetty Asemakaavan ja rakennusluvan mukainen lopullinen suojapaikkamäärä, on tehtävä viimeistään ennen ao. kohteen käyttöönottoa. Tällöin on myös maksettava korvaus suojapaikoista ao. kohteen osalta. Väestönsuojan käyttösopimuksen luonnos on liitteenä 6.

9. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa kohdan 1.2 määräalan kauppahinnan ensimmäisen erän, sopimuskorvauksen maksamisen, rakentamisvelvollisuuden toteuttamisen, Itätuulenkujaan liittyvien velvoitteiden toteuttamisen ja väestönsuojapaikkojen hankkimisen vakuudeksi Kaupungille pankkitakauksen tai muun Kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 18 200 000 euroa. Vakuus on oltava asetettuna seitsemän vuorokautta ennen kuin tämä sopimus on kaupunginhallituksen käsiteltävänä. Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

Kaupunki palauttaa Maanomistajan pyynnöstä osan vakuudesta sen mukaan kuin em. velvoitteet tulevat täytetyksi. Vakuuden tulee kuitenkin koko ajan vastata 1,2 kertaisesti täyttämättä olevien ehtojen yhteenlaskettua arvoa.

Lisäksi edellä kohdan 1.2. mukaisesti lopullisen kiinteistökaupan tekemisen yhteydessä Maanomistaja luovuttaa kaupungille maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi Kaupungin hyväksymän omavelkaisen pankkitakauksen tai muun Kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa maksamatta oleva kauppahinta.

Kaupunki palauttaa kaikki vakuudet, kun sopimus on päättynyt.

10. SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista Sopimusalueeseen kuuluvien kiinteistöjen, määräalojen, määräosien tai niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, kunnes Maanomistaja on todistettavasti kirjallisesti osoittanut Kaupungille, että vastuu velvoitteista on siirtynyt luovutuksensaajalle ja Kaupunki on kirjallisesti hyväksynyt velvoitteiden siirron.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa. Siirron hyväksyntä edellyttää, että Kaupungin vakuusasema ei siirron takia heikkene.

Maanomistaja tai myöhäisempi kaupungin hyväksymä luovutuksensaaja on oikeutettu siirtämään ja luovuttamaan koko sopimusalue tai sen määräalat tai määräosat myöhemmin perustettaville asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille. Tämän maankäyttösopimuksen mukaiset vastuut ja velvollisuudet eivät siirry asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille, vaan ne jäävät Maanomistajalle tai kaupungin hyväksymälle luovutuksensaajalle. Maanomistaja tai myöhäisempi kaupungin hyväksymä luovutuksensaaja on velvollinen sisällyttämään kiinteistö- ja osakekauppojen kauppakirjoihin ehdon siitä, miten tämän sopimuksen mukaiset veloitteet siirretään luovutuksensaajalle tai pysytetään Maanomistajalla tai kaupungin hyväksymällä luovutuksensaajalla.

Maanomistajan tai myöhäisemmän kaupungin hyväksymän luovutuksensaajan tulee informoida Kaupunkia etukäteen Sopimusalueen kiinteistöjen, määräalojen, määräosien tai niiden hallintaan oikeuttavien osakkaiden kaupoista kolmannelle osapuolelle tai perustettaville asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille.

Mikäli Sopimusalue tai siitä muodostettavat määräosat, määräalat tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet siirretään tai luovutetaan myöhemmin perustettaville asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille, tulee Maanomistajan tai Kaupungin myöhemmin hyväksymän luovutuksensaajan järjestellä tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi annetut kohdan 9 mukaiset vakuudet siten, että Maanomistaja tai Kaupungin myöhemmin hyväksymän luovutuksensaajan vastuulle jäävien velvoitteiden täyttämiseksi annetut vakuudet kattavat vähintään 1,2 kertaisesti täyttämättä olevien ehtojen yhteenlaskettua arvoa. Kaupunki voi perustellusta syystä hyväksyä myös muun vakuuden kuin kiinteistökiinnityksen tilanteessa, jossa Sopimusalue tai siitä muodostettavat määräosat, määräalat tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet siirretään tai luovutetaan myöhemmin perustettaville asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille.

11. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO SEN LAIMINLYÖNNISTÄ

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 10. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä 50 000 euron suuruisen sopimussakon.

12. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus 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 lainvoimaiseksi tai se palautetaan uuteen valmisteluun, sopimus raukeaa.

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

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

13. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun

- kohdassa 1.1 mainittu lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu
- kohdassa 1.2 mainittu lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta on kokonaan maksettu
- Maanomistaja on suorittanut kaikki asuinkorttelien C ja D välisen julkisen yhteyden toteuttamiseen sekä Itätuulenkujaan liittyvät velvoitteensa edellä olevan kohdan 2 mukaisesti
- Maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohtien 3 ja 4 mukaisesti,
- kohdan 5 mukainen rakentamisvelvollisuus on täytetty
- kohdan 7 mukaiset mahdolliset autopaikat Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksesta on hankittu
- kohdan 8 mukaiset väestönsuojapaikat on hankittu.

14. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

- Liite 1. Kartta, korttelirajat
- Liite 2. Kartta, sopimusalue
- Liite 3. Kartta, kaupungin ja maanomistajan luovuttama alue
- Liite 4. Kartta, kaupungin luovuttama alue
- Liite 5. Itätuulenkujan kannen itäpään päälle tuleva kaupungin hallintaan jäävä alue
- Liite 6. Väestönsuojapaikkasopimus (luonnos)

Tätä sopimusta on laadittu kolme samasanaista kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Maanomistajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS

Espoossa 29.1.2021

ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta

Joonas Vikman
maankäyttöasiantuntija

Kiinteistö Oy Espoon Itätuulentie 11:n puolesta

~~Kim Särs~~
valtakirjalla

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Espoon kaupungin puolesta Joonas Vikman valtakirjalla ja Kiinteistö Oy Espoon Itätuulentie 11:n puolesta Kim Särs 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

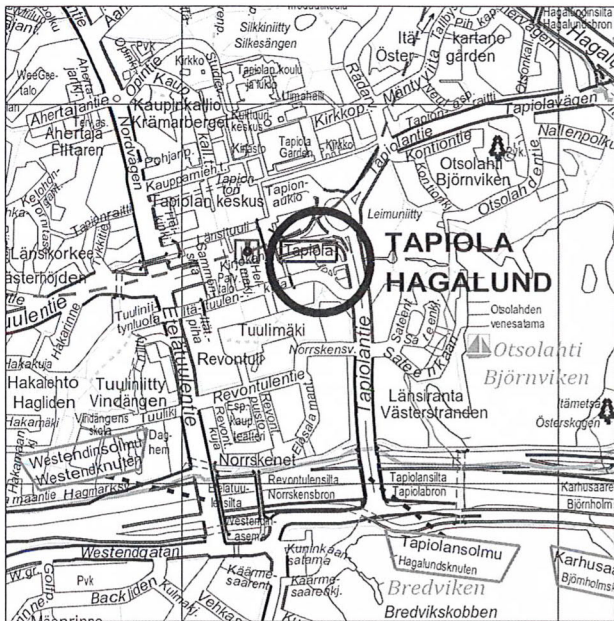
Susanna Vissisenaho
toimitusinsinööri
Espoon kaupunki

VALTAKIRJA

Valtuutan maankäyttöasiantuntijan, kiinteistölakimiehen ja tonttipäällikön kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

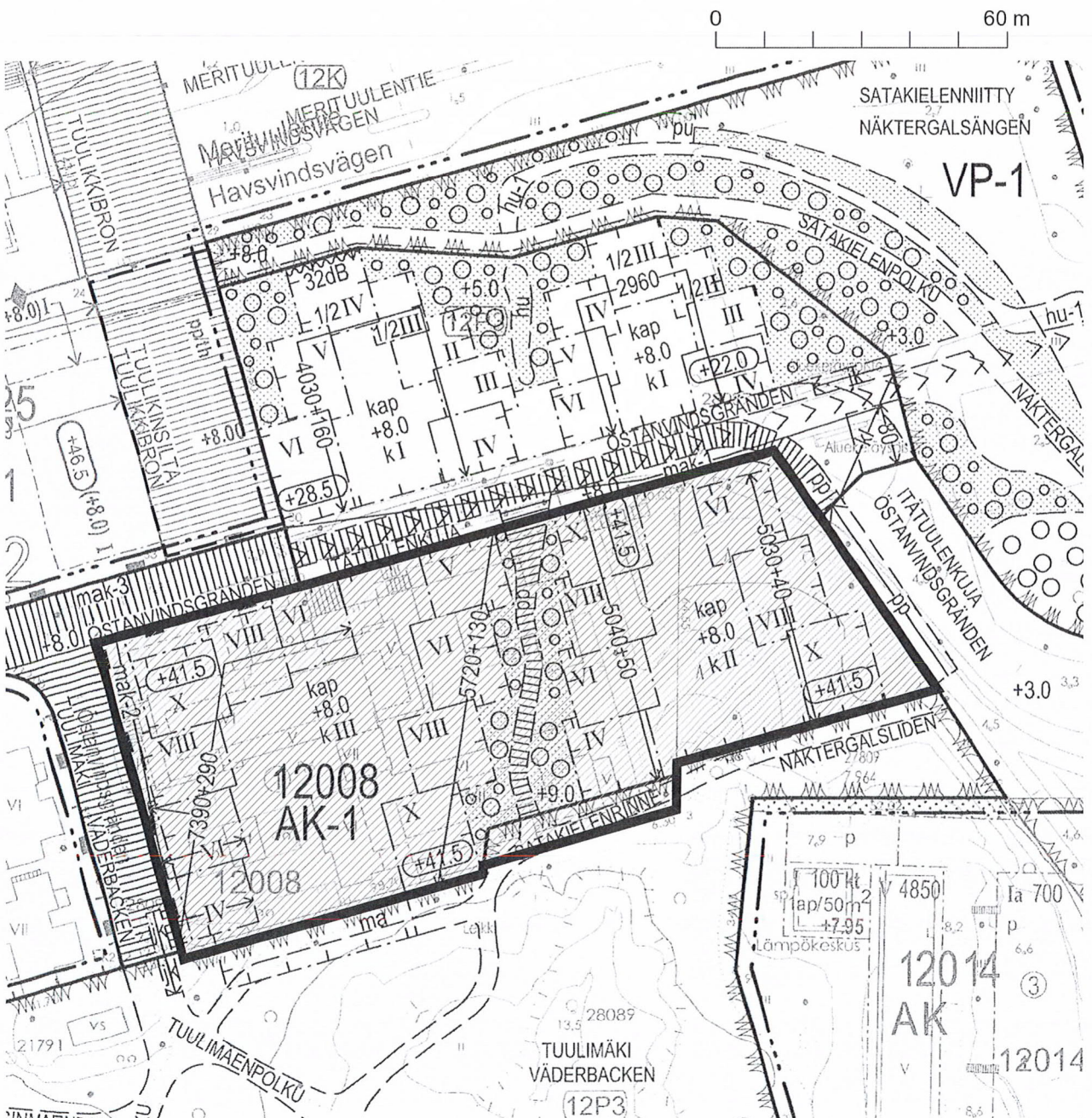
Espoossa 21.1.2021

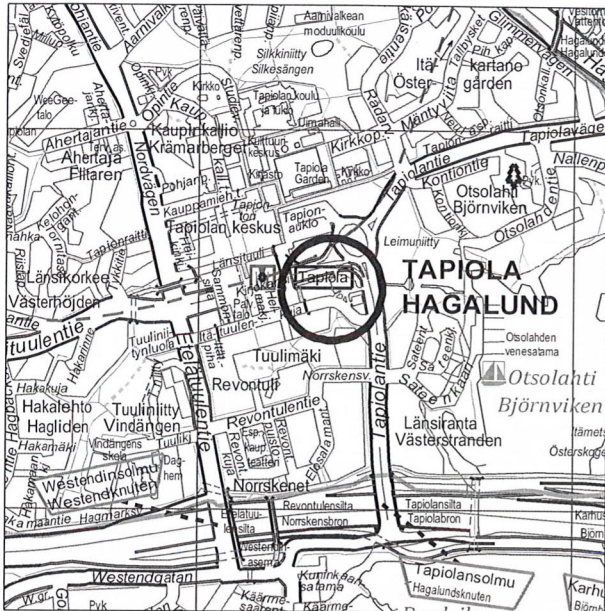
Olli Isotalo
teknisen toimen johtaja



LIITEKARTTA 2
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA
 Satakielenrinne, alue 210432
 2020-23

Espoon kaupunki /
 Kiinteistö Oy Espoon Itätuulentie 11
 c/o Trevian Asset Management Oy

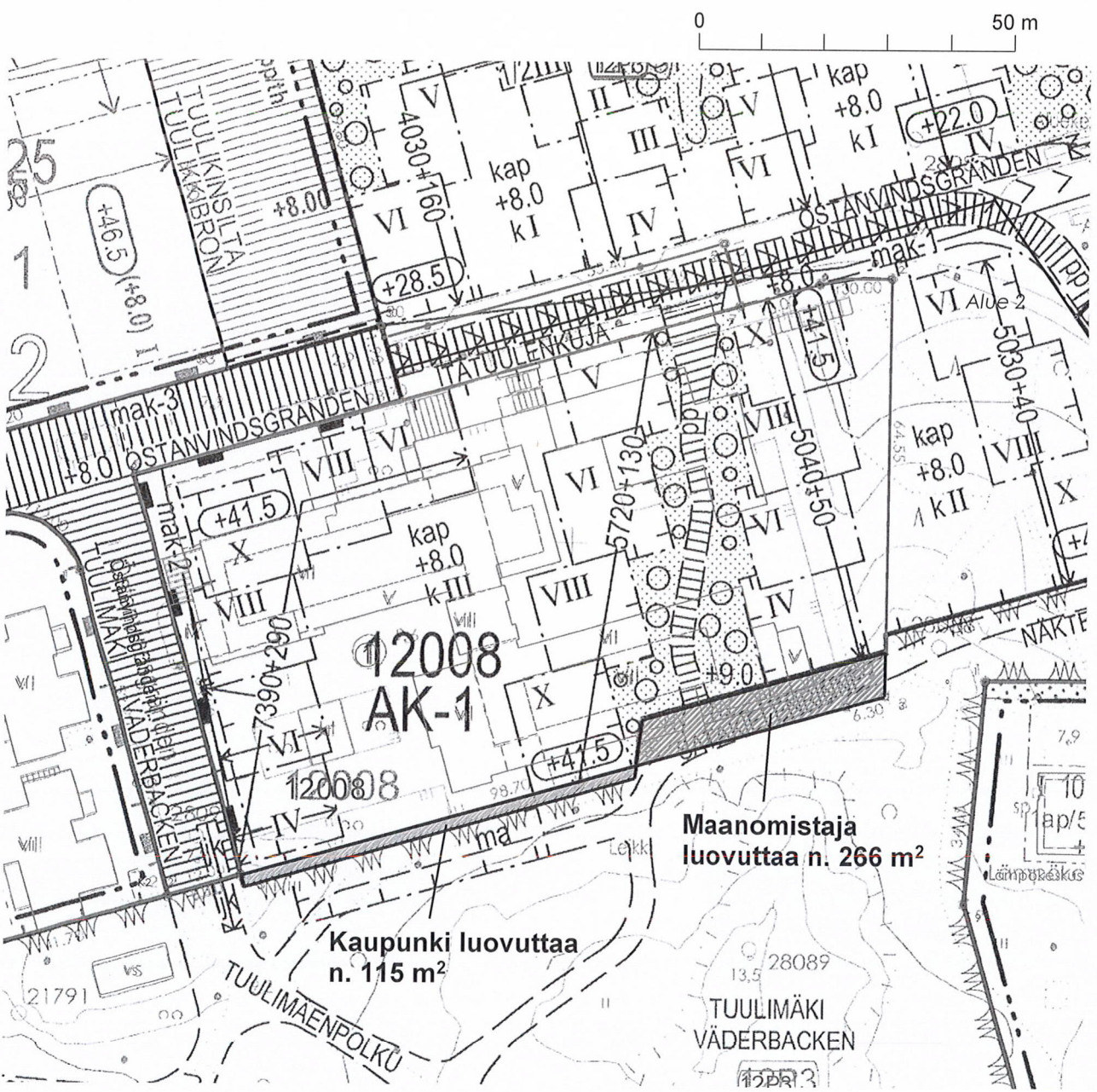


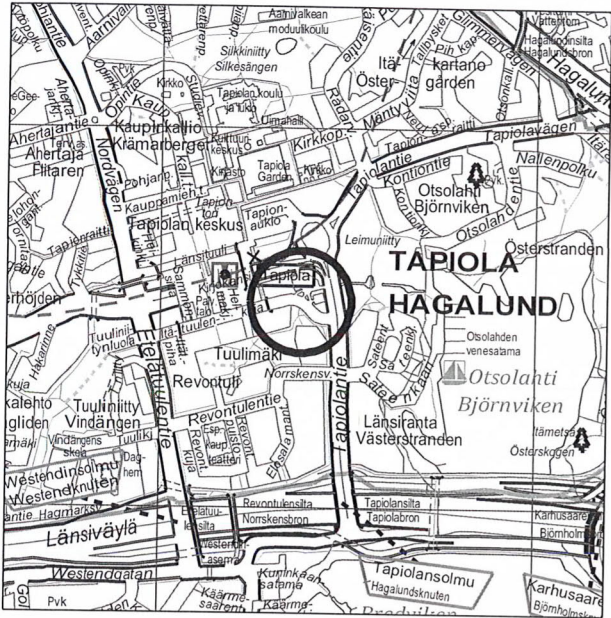


LIITEKARTTA 3
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA
 Satakielenrinne, alue 210432
 2020-23

Espoon kaupunki /
 Kiinteistö Oy Espoon Itätuulentie 11
 c/o Trevian Asset Management Oy

- kaupungille luovutettavat alueet
- kaupunki luovuttaa



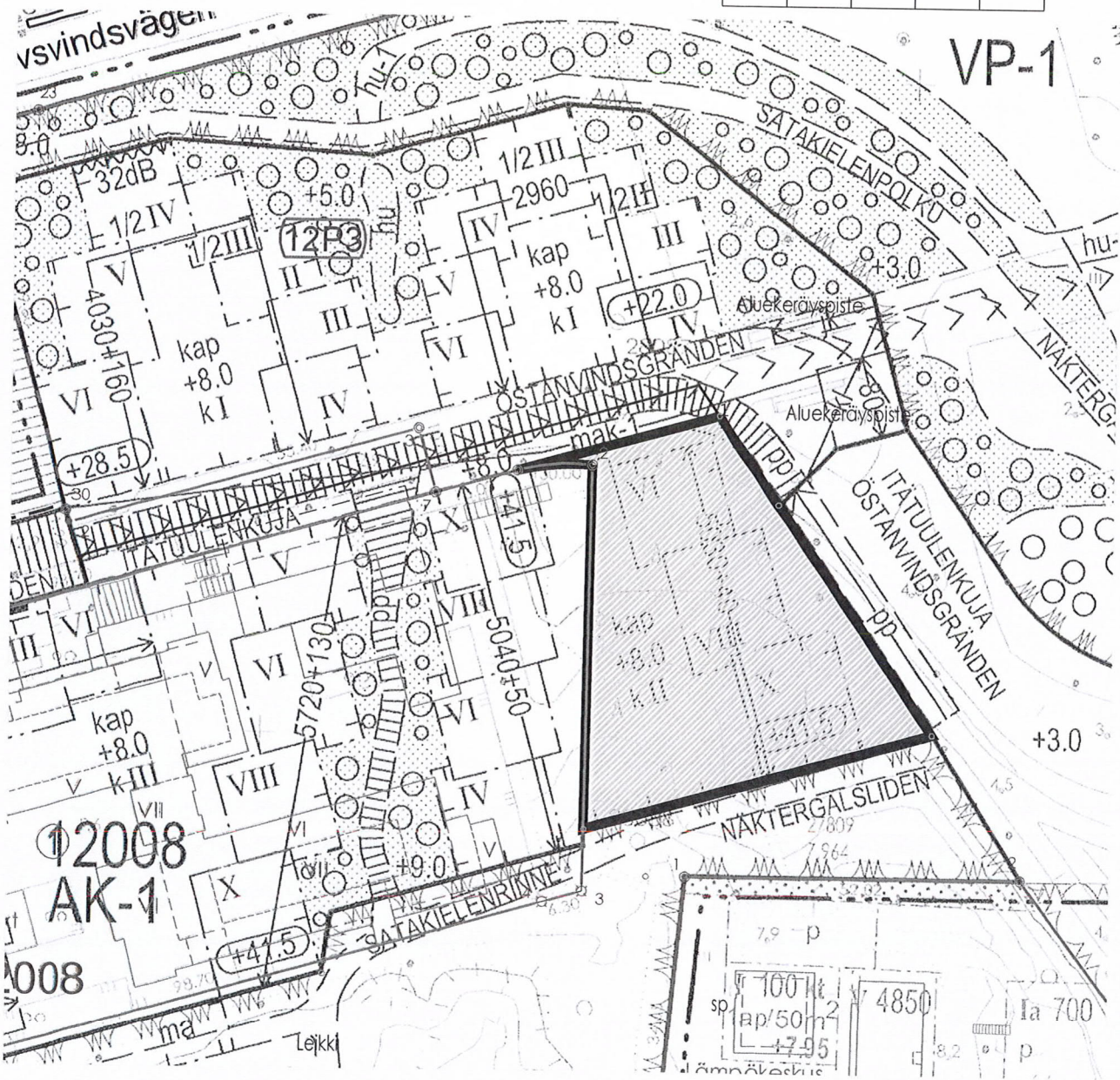


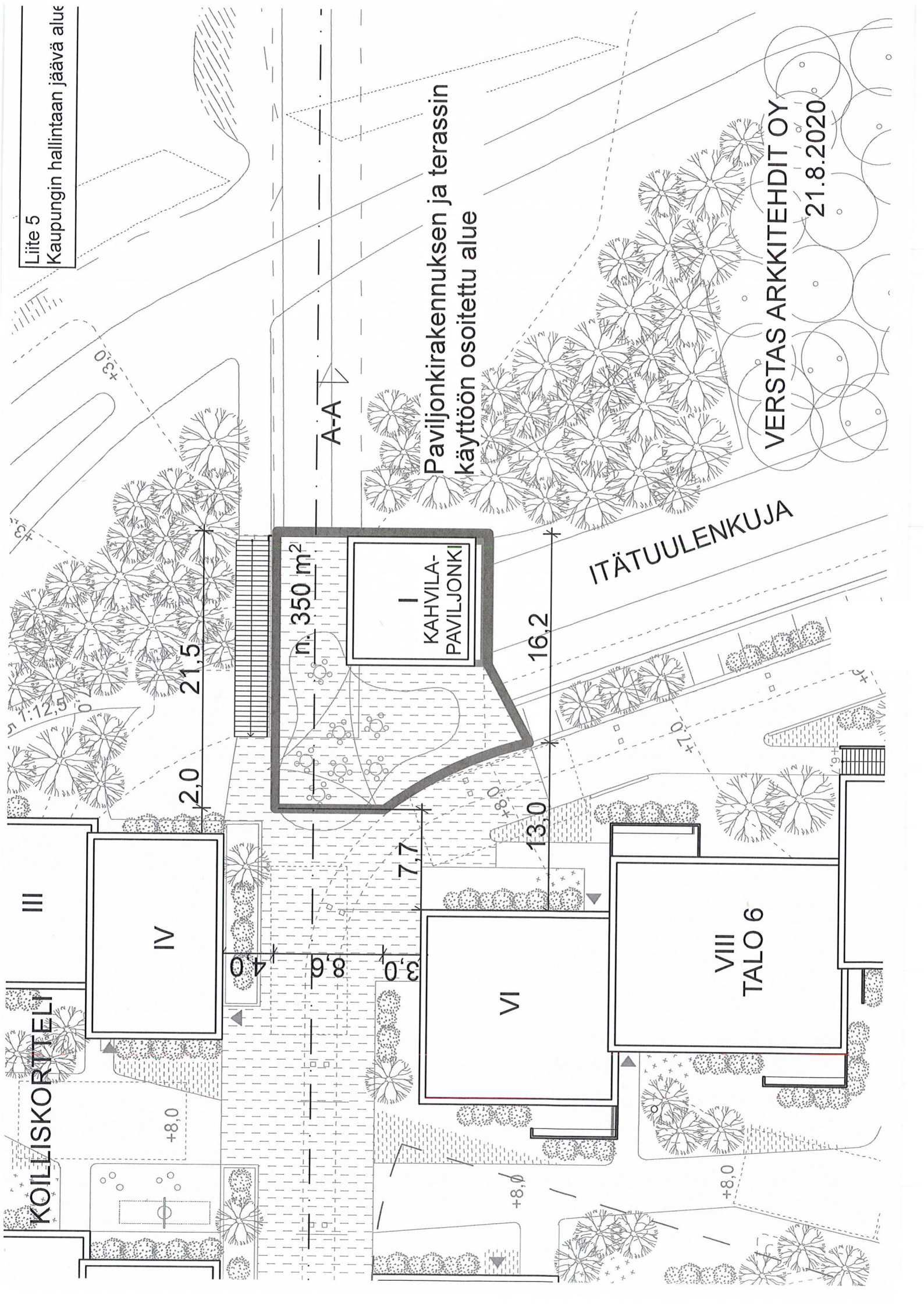
LIITEKARTTA 4

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA
 ESIOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA
 Satakielelenninne, alue 210432
 2020-23

Espoon kaupunki /
 Kiinteistö Oy Espoon Itätuulentie 11
 c/o Trevian Asset Management Oy

 kaupunki luovuttaa





Paviljonkirakennuksen ja terrassin
käyttöön osoitettu alue

VERSTAS ARKITEHDIT OY
21.8.2020