

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTUKSISTA

SOPIMUSOSAPUOLET

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

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kaupunki”

Tapiolan Teollisuustalo Oy (y-tunnus 0194092-6)
c/o Tapiolan Lämpö Oy
osoite: Kalevalantie 5, 02130 Espoo

jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”

Kaupunki ja Maanomistaja yhdessä jäljempänä ”Osapuolet”.

ASEMAKAAVA-ALUE

Ahertajankulma II (alue 213501) koskeva ehdotus, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 8.5.2024 kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, jäljempänä tässä sopimuksessa ”Asemakaava” tai ”Asemakaava-alue”

Kaavamutoksen kohteena oleva tontti sijaitsee osoitteessa Ahertajantie 6, Espoo.

SOPIMUSALUE

Sopimuksen kohde on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää

- Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-12-137-1
 - Kaupungin omistamat kiinteistöt 49-12-9901-0 ja 49-12-9903-47
- jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”.

Sopimusalueen voimassa olevat asemakaavamerkinnot:

- Kortteli 12137: Toimistorakennusten korttelialue (KT), rakennusoikeus 6060 k-m²

Sopimusalueella sijaitsee vuonna 1960 valmistunut toimistorakennus, jonka käyttötarkoitusta on tarkoitus muuttaa sallimaan osittainen opetus- ja kulttuuritoiminta. Rakennukselle on osoitettu suojelumerkintä sr, joka koskee rakennuksen ulkokuorta.

Asemakaavamuutos mahdollistaa sopimusalueelle

- Liike- ja toimistorakennusoikeutta 5650 kem2
- asuinkerrostalon (2950 kem2) toteuttamisen
- pihakannen alaisen pysäköinnin.
- kiinteistön itäreunaan ajoyhteyden tontin eteläpuolisille kahdelle erilliselle asukaspysäköintialueelle
- johtorasitteen tontin itäreunaan

SOPIMUKSEN SISÄLTÖ

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

SOPIMUSEHDOT

1. ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTUKSISTA

1.1 LUOVUTUSTEN KOHTEET

Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle liitekartan 2 osoittamat, yhteensä noin 519 m² suuruiset määräalat kiinteistöistä 49-12-9901-0 ja 49-12-9903-47. Määräalat ovat Asemakaavan mukaista katualuetta.

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille liitekartan 2 osoittaman noin 28 m² suuruisen määräalan kiinteöstä 49-12-137-1. Määräala on Asemakaavan mukaista KT-alueita

1.2 LUOVUTUSHINNAT JA VÄLIRAHAN MAKSAMINEN

Maanomistajan luovuttamien alueiden arvo on yhteensä **2576** euroa ja Kaupungin luovuttamien alueiden arvo on yhteensä **47748** euroa.

Väliraha **45172** euroa on maksettava viimeistään lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamisen yhteydessä..

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräalat luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

1.4 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusasajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU 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

1.6 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYSMIEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen määräalojen luovutuskirjat kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Esisopimus on kuitenkin voimassa maakaaren (12.4.1995/540) 2 luvun 7 §:n mukaisesti viisi vuotta (5).

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksin.

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

Asemakaavassa osoitettujen Sopimusaluetta palvelevien yleisten alueiden kuten katujen ja puistojen suunnittelusta ja rakentamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista 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. Selvyyden vuoksi todetaan, että Sopimusalueella on voimassa olevat vesi- ja jätevesiliittymät.

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.

Rasitteet

Kaupunki varaa oikeuden perustaa korvauksetta Sopimusalueelle Asemakaavan mukaiset rasitteet. Alueen itäreunaan on Asemakaavassa osoitettu naapuritonttia palveleva ajoyhteys. Maanomistaja sopii ajoyhteyden vaatimista rasitteista oikeutettujen kiinteistöjen kanssa.

3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin suorittamalla Kaupungille sopimuskorvauksena yhteensä miljoonakahdeksansataakaksikymmentätuhatta (1820000) euroa.

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

Sopimuskorvauksen ensimmäinen osa on kuusisataatuhatta (600 000) euroa ja Maanomistaja maksaa sen Kaupungille Kaupungin laskun mukaan viimeistään 18 kuukauden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen loppuosa on miljoonakaksisataakaksikymmentätuhatta (1220000) euroa ja Maanomistaja maksaa sen Kaupungille Kaupungin laskun mukaan viimeistään 24 kuukauden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Korvauksen suuruus on määritelty vuoden 2024 kesäkuun pisteluvulla (111) ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin pisteluvun (2021=100) mukaisesti.

Sopimuskorvauksen maksuajankohdan mahdollinen siirtäminen ks. kohta 4. RAKENTAMISVELVOLLISUUS.

4. RAKENTAMISVELVOLLISUUS

Rakennustyöt on aloitettava kahden (2) vuoden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Sopimusalueen rakennusoikeudesta 100 % on oltava toteutettuna (5) viiden vuoden kuluessa Asemakaavan voimaantulosta siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennukset käyttöön otetuiksi.

Kaupunki voi perustellusta syystä kiinteistönomistajan kirjallisesta pyynnöstä pidentää rakentamisvelvoitteen määräaika sekä sopimuskorvausmaksun maksamisajankohtaa kohtuullisesti, jos yleinen talous- ja suhdannetilanne on niin heikko, ettei rakentamisen edellytyksiä ole. Pynnön tulee sisältää kattavat perustelut ja selvitykset asiantuntijalausuntoineen.

Mikäli Maanomistaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kaupungille sopimussakkona yksi miljoona (1000000) euroa.

5. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi Kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muun Kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan kaksimiljoonaaviisisataatuhatta (2500000) euroa.

Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kun sopimus päättyy tai raukeaa.

Maanomistajan pyynnöstä Kaupunki vapauttaa osan vakuudesta kuitenkin siten, että jäljelle jäävä vakuus kattaa kaupungin saamiset 1,2-kertaisena.

Kaupunki palauttaa kaikki vakuudet, kun sopimuskorvaus on tullut suoritetuksi tai sopimus raukeaa.

6. SUUNNITTELUA JA RAKENTAMISTA KOSKEVIA VAATIMUKSIA

Tapiolan Teollisuustalolle on osoitettu suojelumerkintä ja kaavamääräys (sr), jonka mukaan rakennusta ei saa purkaa. Suojelu koskee rakennuksen ulkoista hahmoa. Rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tulee sovittaa rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa.

Tontin itärajalla sijaitsevan maakaasuputkeen liittyen on huomioitava, että alle viiden metrin etäisyydellä maakaasuputkesta tehtävien maankaivuutöiden, rakentamisen, varastoinnin tai muiden vastaavien toimenpiteiden aloittamista tulee olla yhteydessä putken omistajaan.

K-1-korttelin eteläreunaan on merkitty alueen osa, jonka puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla.

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Eryteisesti todettakoon, että rakennustyöt tulee toteuttaa siten, että ympäristössä liikkuminen on kaiken aikaa rakennustöiden aikana turvallista.

7. AUTOPAIKAT

Kaikki kaavan edellyttämät autopaikat sijoittuvat tontin kansipihalle ja sen alapuolelle rakennettaville pysäköintipaikoille.

8. SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista Sopimusalueella luovutettavien 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.

9. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 8. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

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

10. 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 voimaan, sopimus raukeaa.

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

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

11. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun Maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohdan 3. ja 4. mukaisesti ja kun kohdassa 1. tarkoitettu lopulliset luovutuskirjat on allekirjoitettu.

12. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvottelemalla. Erimielisyydet, joita Osapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

LIITE

- Liitekartta 1
- Liitekartta 2

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

PÄIVÄYS

Espoossa 4. 9. 2024

ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Jarmo Kulmala
projektinjohtaja

Tapiolan Teollisuustalo Oy

Simo Luotonen

Kaupanvahvistajana todistan, että **Jarmo Kulmala** valtakirjalla Espoon kaupungin puolesta ja **Simo Luotonen** Tapiolan Teollisuustalo Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että 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.

Susanna Viissisenaho
toimitusinsinööri
Espoon kaupunki

0497/13

VALTAKIRJA

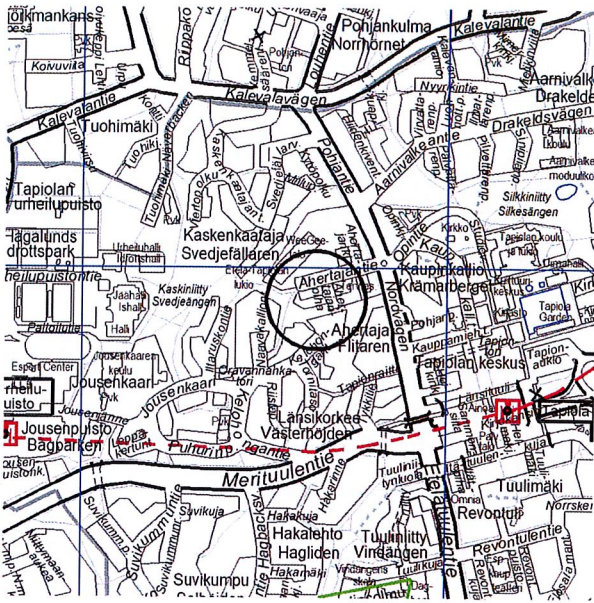
Valtuutan projektijohtaja Jarmo Kulmalan allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa __3. 9__. 2024



Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelukeskuksen johtaja

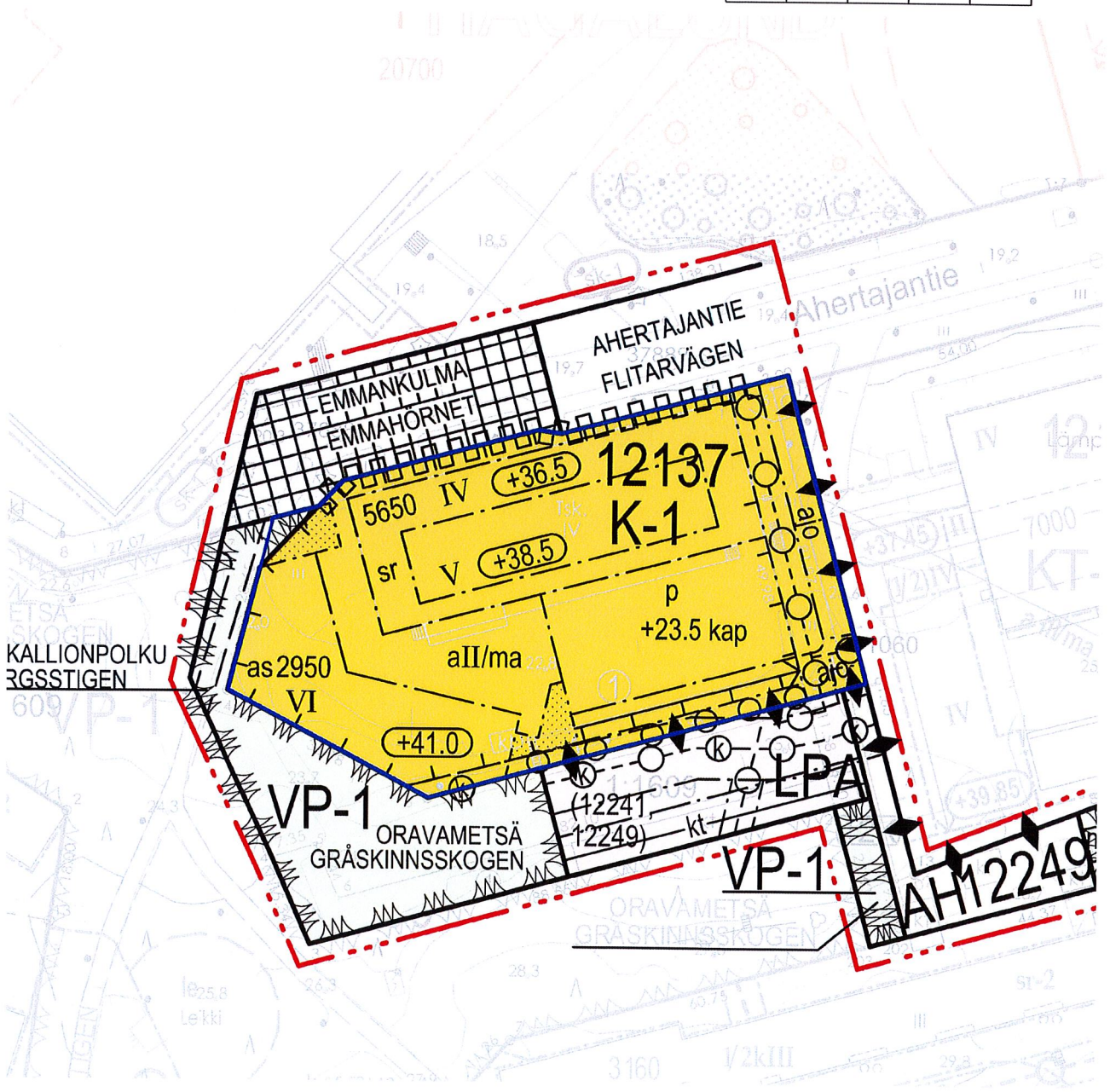
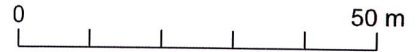
(kaupunkiympäristön toimialajohtajan sekä hallinto- ja kehittämisjohtajan
ollessa esteellisiä asiassa)

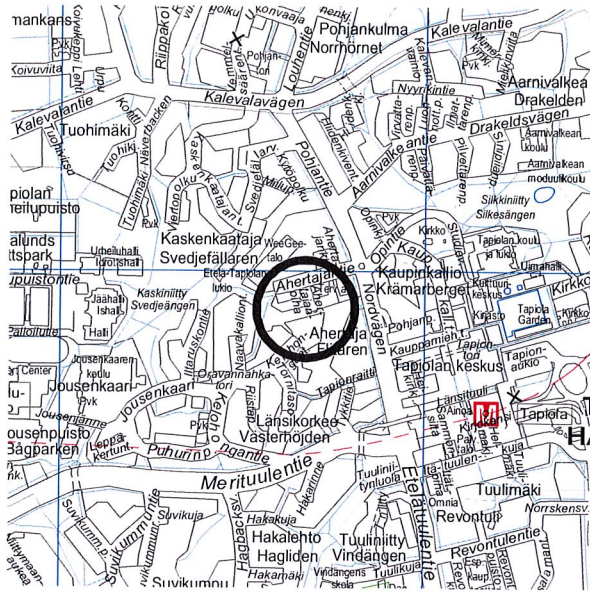


LIITEKARTTA 1
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA2024
 Ahertajankulma II, alue 213501

Espoon kaupunki /
 Tapiolan Teollisuustalo Oy

 sopimusalue







LIITEKARTTA 2

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA
ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA
Ahertajankulma II, alue 213501
2024/7

Espoon kaupunki /
Tapiolan Teollisuustalo Oy

-  kaupungille luovutettavat alueet (VP-1)
-  kaupunki luovuttaa (K-1)

