

**SOPIMUS KORTTELIN 34339 PIHAKANNEN OSITTAISESTA TOTEUTTAMISESTA TONTIN 6 RAKENTAMISEN YHTEYDESSÄ luonnos 15.4.2026**

**OSAPUOLET**

Espoon kaupunki (jäljempänä "Kaupunki")  
Y-tunnus: 0101263-6  
Tonttiyksikkö  
PL 49  
02070 ESPOO

Päätökset: kaupunginhallitus [...].[...].2025 § [...], lainvoimainen

SRV Rakennus Oy (jäljempänä "SRV")  
Y-tunnus: 1728244-6  
PL 555  
02601 ESPOO

Asunto Oy Espoon Fokka (jäljempänä "Fokka")  
Y-tunnus: 3329189-5  
c/o SRV Rakennus Oy  
PL 555  
05801 HELSINKI

Kajuutan Pysäköinti Oy (jäljempänä "Pysäköintiyhtiö")  
Y-tunnus: 3330433-4  
c/o SRV Rakennus Oy  
PL 555  
02601 ESPOO

Kaupunki, SRV, Fokka, Pysäköintiyhtiö ja jäljempänä yhdessä myös "Osapuolet" ja kukin erikseen "Osapuoli".

**SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 4.5.2015 § 43 varata SRV Yhtiöt Oy:lle Espoonlahdesta korttelit 34339, 34340 ja 34441 asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta on myöhemmin jatkettu, ja viimeksi varausta on jatkettu 18.8.2025 § 70 tehdyllä päätöksellä. Korttelin 34339 osalta SRV:n varaus on täsmennetty koskemaan tontteja 2, 3, 4 ja 5. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 6.3.2023 § 26 varata Espoon Asunnot Oy:lle ("EA") ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ("Asuntosäätiö") alueet korttelista 34339. Kyseiset alueet vastaavat tonttijaon myötä korttelin 34339 tontteja 6 ja 1. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 12.8.2024 § 71 vuokrata tontin 1 Asuntosäätiölle ja 7.4.2025 § 34 tontin 6 EA:lle.

Asuntosäätiölle tehdyn vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoaikaa jatkettiin 10.2.2025 § 12 tehdyllä päätöksellä. Kaupunki ja Asuntosäätiö ovat 27.5.2025 allekirjoittaneet tontin 1 maanvuokrasopimuksen. EA:lle tehdyn vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoaikaa jatkettiin 9.2.2026 § 25 tehdyllä päätöksellä 30.6.2026 saakka.

Kaupunki ja SRV ovat 22.3.2024 allekirjoittaneet toteuttamissopimuksen koskien Espoon kaupungin 34. kaupunginosan (Espoonlahti) kortteleita 34339, 34340 ja 34341. Toteuttamissopimuksella pyritään varmistamaan alueen laadukas ja sujuva toteuttaminen.

Kortteli 34339 toteutetaan vaiheittain. Asuntosäätiön tontin 1 rakentaminen on aloitettu ensimmäisenä kesäkuussa 2025. Kaupunki ja SRV sekä SRV:n omistamat yhtiöt ovat 27.5.2025 allekirjoitetulla sopimuksella sopineet pihakannen osittaisesta toteuttamisesta Asuntosäätiön tontin 1 rakentamisen yhteydessä.

Toisena kortteliin 34339 on tarkoituksena toteuttaa EA:n hanke tontille 6. Asuntokohteen toteuttaminen tontille 6 edellyttää, että **Liitteessä 1** kuvattu osa Tontille 5 pysäköintilaitoksen päälle tulevasta pihakannesta toteutetaan jo tontin 6 rakentamisen yhteydessä. Samaten EA:n hankkeen toteuttaminen käytännössä edellyttää, että samassa yhteydessä toteutetaan **Liitteissä 1 ja 2** kuvattu osa Tonteille 5 ja 6 sijoittuvista kannenalaisen pysäköintilaitoksen perustus- ja kantavista rakenteista. Toteutettavat rakenteet ja niiden vastuurajat tonttien rajoilla on esitetty **Liitteessä 2**.

Tämän sopimuksen (jäljempänä "Sopimus") tarkoituksena on sopia Kaupungin viimesijaisesta rakenteiden lunastusvelvollisuudesta siinä tapauksessa, ettei SRV tai sen määräämä taho osta tai vuokraa korttelin 34339 tonttia 5, jolle on välttämätöntä toteuttaa edellisessä kappaleessa määritellyt alueet ja rakenteet tontin 6 toteuttamisen mahdollistamiseksi.

## **PIHAKANTTA KOSKEVA LYHYTAIKAINEN VUOKRASOPIMUS**

Tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Kaupunki ja Fokka sopivat **Liitteessä 1** kuvatun alueen vuokraamisesta erillisellä vuokrasopimuksella siihen asti, kunnes Fokka, SRV tai sen määräämä taho lopulta ostaa tai vuokraa suunniteluvarauksen kohteena olevan korttelin 34339 tontin 5 tai tekevät päätöksen sen ostamatta/vuokraamatta jättämisestä. Pysäköintiyhtiöllä on 27.5.2025 allekirjoitettuun käyttöoikeussopimukseen perustuen oikeus toteuttaa ja pitää pysäköintilaitos käyttöoikeusajan käyttöoikeuden tarkoittamalla alueella. Käyttöoikeusalue ulottuu tonttien 1, 2, 3, 4, 5 ja 6 alueelle likimääräisesti korkeusasemien +9.5 ja + 14.50 väliselle alueelle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Fokka sitoutuu lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen siihen saakka, kunnes Kaupunki on luovuttanut tontin 5 kolmannelle taholle tai kunnes Kaupunki lunastaa rakenteet tässä sopimuksessa sovitulla tavalla.

## **PIHAKANNEN JA PYSÄKÖINTIYHTIÖN RAKENTEIDEN TOTEUTTAMINEN JA SIIHEN LIITTYVÄT VASTUUT**

SRV tekee Fokan ja Pysäköintiyhtiön kanssa **Liitteissä 1 ja 2** esitettyjen rakenteiden rakentamisesta tontille 5 ja 6 urakkasopimukset, joiden perusteella **Liitteissä 1 ja 2** kuvatut rakenteet luovutetaan kyseisille tahoille niiden valmistuessa. Vastuurajat on kuvattu urakkasopimuksissa.

**Liitteissä 1 ja 2** kuvattujen rakenteiden toteuttamisesta vastaa SRV. Siltä osin kuin kyse on Tontin 6 alueelle sijoittuvasta noin 25 m<sup>2</sup>:n suuruisesta pihakannen rakenteiden osasta, tulevat ko. rakenteet liitteessä 2 osoitetulla tavalla EA:n omistukseen perustuen erilliseen SRV:n ja EA:n kesken solmittavaan urakkasopimukseen, ja EA vastaa näiden rakenteiden toteuttamisen kustannuksista. Tontin 5 alueen pihakannen ja pysäköintiyhtiön sekä tontin 6 alueen pysäköintiyhtiön rakenteet luovutetaan Fokan ja Kajuutan Pysäköinnin omistukseen urakkasopimusten mukaisesti.

## **PIHAKANNEN JA PYSÄKÖINTIYHTIÖN RAKENTEIDEN LUNASTAMINEN**

Siinä tapauksessa, että SRV, Fokka tai SRV:n määräämä kolmas taho ei osta tai vuokraa suunnitteluvarauksen kohteena olevaa tonttia 5, on Kaupungin velvoitettava edellä mainitun tontin lopullinen luovutuksensaaja lunastamaan Fokalta ja Pysäköintiyhtiöltä edellä todetut Fokan ja Pysäköintiyhtiön omistamat rakenteet. Viimesijaisena vaihtoehtona, mikäli tonttia 5 ei ole luovutettu uudelle luovutuksensaajalle kolmenkymmenen (30) kuukauden kuluessa siitä, kun SRV on kirjallisesti ilmoittanut Kaupungille, ettei se tai sen osoittama taho osta tai vuokraa suunnitteluvarauksen kohteena olevaa tonttia 5, on Kaupunki velvollinen lunastamaan rakenteet Fokalta ja Pysäköintiyhtiöltä

Rakenteiden lunastamisen yhteydessä Kaupungille luovutetaan rakenteiden urakka-asiakirjat suunnitelmineen ja laadunvarmistusdokumentteineen. SRV vastaa siitä, että rakenteet on toteutettu suunnitelmien mukaisesti valmiiksi rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä tavalla ja huolehtii rakenteiden ylläpidosta siten, että rakenteet ovat luovutushetkellä RT 103098 -kortin (Kiinteistön kuntoarvio, kuntoluokan määräytyminen) mukaisessa kuntoluokassa 5, kun rakenteiden valmistumisesta on kulunut 0-2 vuotta. Mikäli rakenteiden valmistumisesta on luovutushetkellä kulunut yli 2 vuotta, rakenteiden tulee olla kuntoluokassa 4.

Mikäli Kaupunki ei jatka suunnitteluvarausta SRV:lle tontin 5 osalta tai mikäli SRV on ilmoittanut luopuvansa tontista tässä sopimuksessa edellä todetulla tavalla, ovat Fokka ja Pysäköintiyhtiö velvollisia luovuttamaan rakenteet tässä sopimuksessa sovitulla tavalla Kaupungille tai Kaupungin osoittamalle taholle.

## **RAKENTEIDEN LUNASTAMISTA KOSKEVAT KUSTANNUKSET**

**Liitteessä 1** todetulle alueelle (sis. sekä Fokan omistamat pihakansirakenteet että Pysäköintiyhtiön rakenteet) toteutettavien rakenteiden toteuttamisesta aiheutuva kustannus on enimmillään arvioitu olevan 728.000

(seitsemänsataakaksikymmentäkahdeksan tuhatta) euroa (sis. alv. 25,5 %) (jäljempänä "Enimmäishinta") Sopimuksen allekirjoittamishetkellä (**Liite 3**). Kustannus tarkistetaan vastaamaan toteutuneita kustannuksia SRV:n toimittaman yksilöinnin perusteella. SRV:n tulee toimittaa yksilöinti viimeistään kuuden (6) viikon kuluttua taloudellisen loppuselvityksen valmistumisesta. Kaupungilla on 30 päivää aikaa tutustua SRV:n toimittamaan kustannusten yksilöintiin. Toteutuneet kustannukset eivät voi ylittää edellä esitettyä Enimmäishintaa, pois lukien seuraavassa kappaleessa esitetyn indeksitarkastuksen osalta.

Toteutuneet kustannukset sidotaan rakennuskustannusindeksiin (Tilastokeskuksen julkaisema, 2015:100) siten, että vastaava perusindeksiluku on huhtikuun 2026 indeksiluku. Toteutuneet kustannukset tarkistetaan rakenteiden lunastamisen yhteydessä muutoksella, joka indeksissä on tapahtunut. Kustannusta ei kuitenkaan koskaan tarkisteta alaspäin, vaikka tarkistusindeksiluku olisi perusindeksilukua alempi.

## **MUUT EHDOT**

Tämä Sopimus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus tulee Kaupunkia sitovaksi, kun sopimusta koskeva päätös on lainvoimainen.

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä Sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisissä neuvotteluissa. Ellei erimielisyyksiä pystytä sopimaan Osapuolten välisissä neuvotteluissa, ratkaistaan riita lopullisesti Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## **SOPIMUSKAPPALEET**

Tätä sopimusta on laadittu neljä (4) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle.

*(allekirjoitukset seuraavalla sivulla)*

**PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET**

Espoossa \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 2026

ESPOON KAUPUNKI

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

SRV RAKENNUS OY

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ASUNTO OY ESPOON FOKKA

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

KAJUUTAN PYSÄKÖINTI OY

\_\_\_\_\_

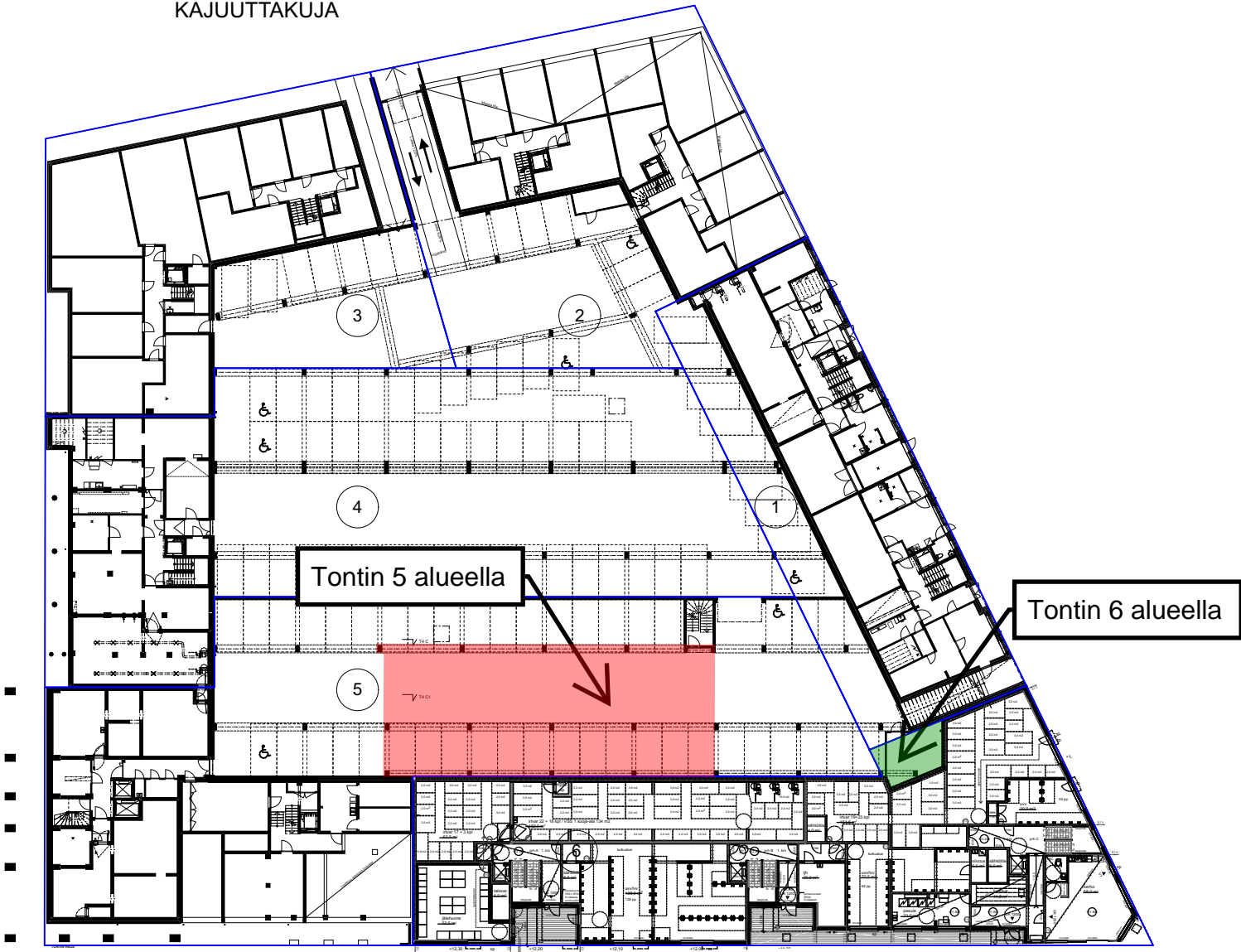
\_\_\_\_\_

**Liitteet:**

- Liite 1. Pysäköintihallin ja yhteispiha-alueen (pihakannen) tarvittavan osuuden toteuttaminen EA:n tontille 6 toteutettavan hankkeen yhteydessä
- Liite 2. Pysäköintihallin ja yhteispiha-alueen (pihakannen) poikkileikkauskuva
- Liite 3. Pysäköintihallin ja yhteispiha-alueen (pihakannen) kustannusarvio

Liite 1. Pysäköintihallin ja yhteispiha-alueen (pihakannen) osuuden toteuttaminen vaiheessa 2

KAJUUTTAKUJA

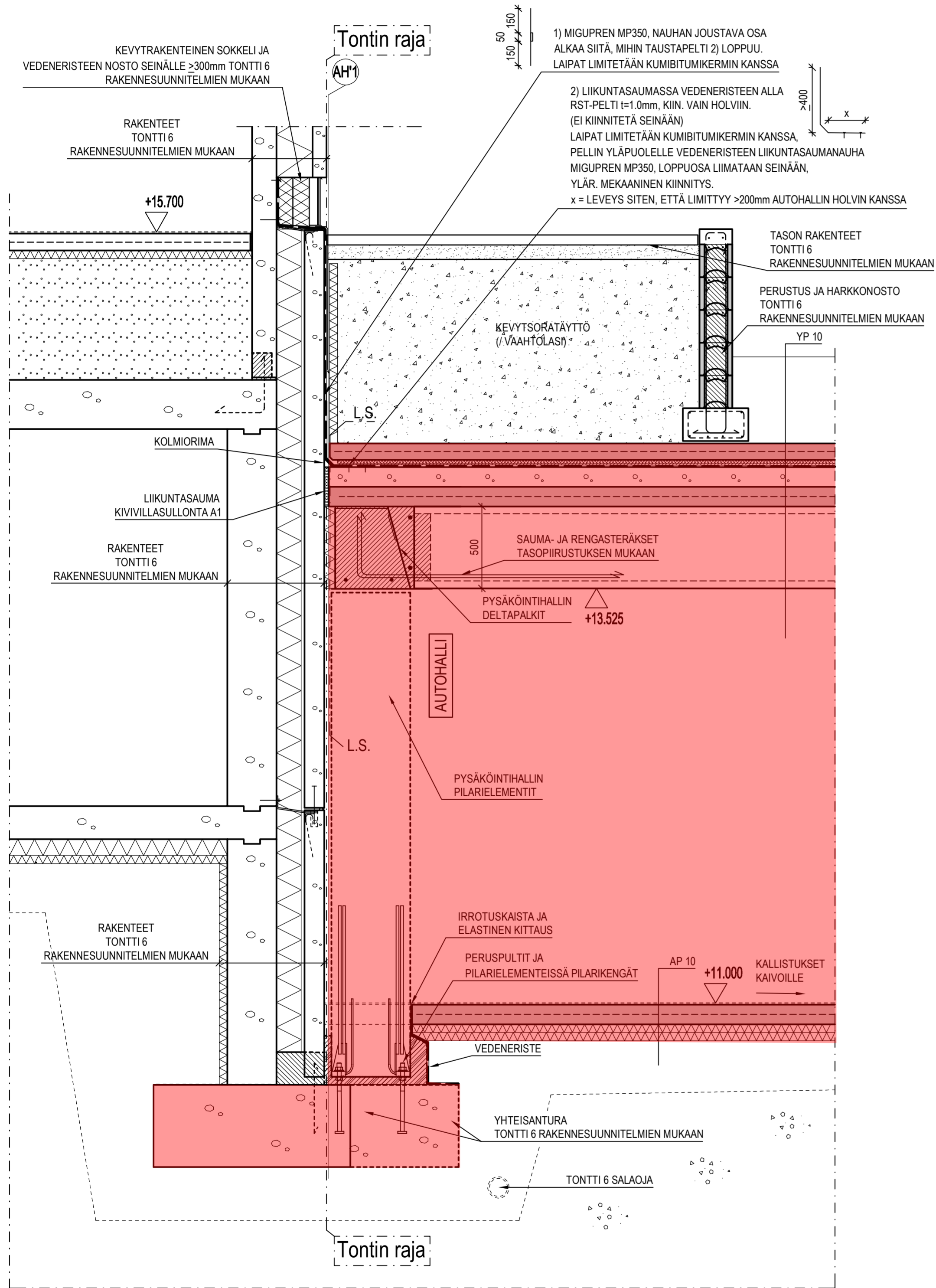


Vaihe 2. Toteutettava alue pysäköintiyhtiön ja pihakannen osuudelta

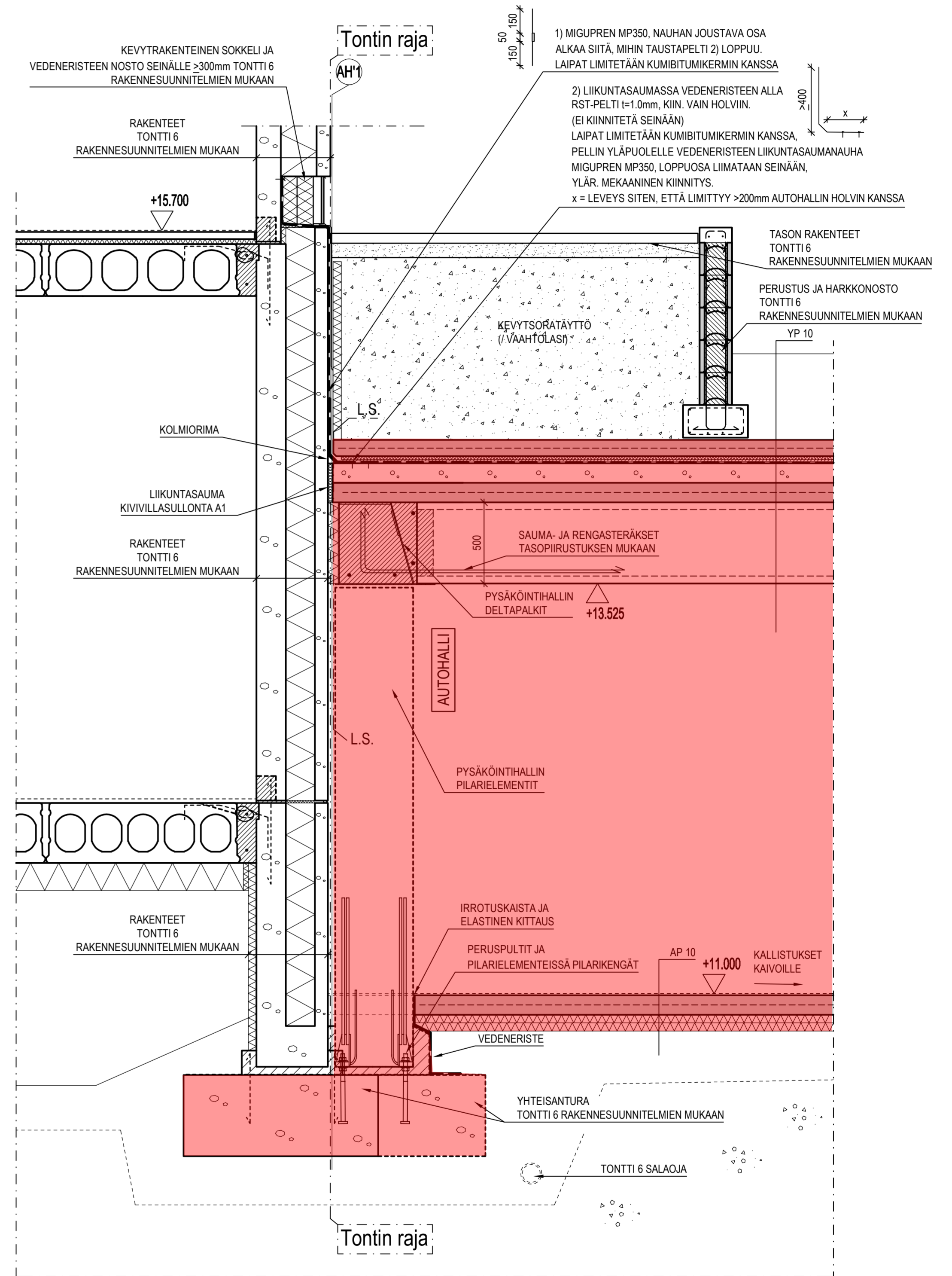


Vaihe 2. Toteutettava alue pysäköintiyhtiön osuudelta

LEIKKAUS TONTTI 6  
VASTEN, MOD. AH'G



LEIKKAUS TONTTI 6  
VASTEN, MOD. AH'L



Pysäköintiytön rakenteet

