

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

SOPIMUSOSAPUOLET

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

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

sekä

Kiinteistö Oy Keilaranta 3 (y-tunnus: 3199476-5)
c/o Skanska CDF Oy
PL 114
00101 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja" tai "Keilaranta 3".

ASEMAKAAVA-ALUE

Valovirrankuja, alue 220840, kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus 22.11.2023 kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

SOPIMUSALUE

Sopimuksen kohde on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää Maanomistajan Asemakaava-alueella omistaman kiinteistön 49-10-32-2, pinta-ala noin 6 597 m².

Sopimusalueen kaavamerkinnot:

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-2), jonka rakennusoikeus on yhteensä 26 600 k-m², josta 500 k-m² tulee vähintään käyttää liike- ja palvelutiloja varten, jotka tulee sijoittaa kadun tasoon.

Voimassa olevassa asemakaavassa Maanomistajan kiinteistö on liike- ja toimistorakennusten (AL) tontti nro 10032/2, jonka rakennusoikeus on 8 600 k-m². Tontilla sijaitsee liikerakennus, jonka rakennusoikeus on 5 300 k-m².

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. Lisäksi sovitaan auto- ja väestönsuojapaikoista. Edelleen sovitaan eräistä suunnittelun ja rakentamisen periaatteista.

SOPIMUSEHDOT

1. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

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.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa

Maanomistaja sitoutuu toteuttamaan kustannuksellaan tontilleen asema-kaavassa tontin länsi- ja itäisivulle ohjeellisina sijainteina merkityt julkiselle jalankululle ja polkupyöräilylle osoitetut yhteydet (Valokeila ja Valovirrankuja). Valokeilan ja Valovirrankujan kunnossapidosta vastaa Maanomistaja oman tonttinsa osalta.

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. Kaupunki myötävaikuttaa siihen, että em. toimenpiteet voidaan yhdessä muiden maanomistajien kanssa toteuttaa niiltä osin, kuin mainitut johdot ja laitteet palvelevat myös muita tahoja naapurustossa.

2. SOPIMUSKORVAUS JA SEN MAKSAMINEN

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin suorittamalla Kaupungille sopimuskorvauksen, joka on **4 500 000 euroa**.

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

Sopimuskorvauksen ensimmäinen erä on 1 500 000 euroa ja Maanomistaja suorittaa sen Kaupungille laskun mukaan viimeistään 12 kuukauden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen toinen erä on 1 500 000 euroa ja Maanomistaja suorittaa sen Kaupungille laskun mukaan viimeistään 18 kuukauden kuluttua siitä, kun ensimmäinen erä erääntynyt maksettavaksi.

Sopimuskorvauksen kolmas erä on 1 500 000 euroa ja Maanomistaja suorittaa sen Kaupungille laskun mukaan viimeistään 30 kuukauden kuluttua siitä, kun ensimmäinen erä erääntynyt maksettavaksi, mutta kuitenkin viimeistään, kun Sopimusalueen uudiskohde otetaan käyttöön.

Korvauksen suuruus on määritelty vuoden 2023 marraskuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2015=100) mukaisesti.

3. SUUNNITTELUA JA RAKENTAMISTA KOSKEVIA VAATIMUKSIA

Keilaniemen jatkokehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis alue, jossa otetaan huomioon Keilaniemen sijainti meren rannassa erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien sekä ajoneuvo- ja kevyen liikenteen yhteyksien äärellä. Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon, että tontti sijaitsee keskeisesti Keilaniemessä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Keilaniemeä ollaan uudistamassa ja lisärakentamassa perusteellisesti. Kysymyksessä on poikkeuksellinen tiivis ja tehokas kaupunkikokonaisuus. Suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon Keilaniemen uudistustyö kokonaisuudessaan sekä liittyvät kohteet ja hankkeet erityisesti.

Ensimmäisen kerroksen tilojen maantasolla tulee kaavamääräysten mukaan olla liike- ja palvelutiloja, jotka avautuvat ympäröiville jalankulkualueille.

Erityisesti mainittakoon, että rakennustyöt tulee toteuttaa siten, että ympäristössä asioivien liikkuminen on kaiken aikaa rakennustöiden aikana turvallista ja että jalankulkuyhteydet Maanomistajan kiinteistön ympäristössä ovat mahdollisimman hyvin ja katkeamatta käytettävissä. Rakennustyön etenemisen ja turvallisuuden kannalta välttämättömien kulkuyhteyksien katkosten ajaksi Maanomistajan tulee hoitaa turvalliset ja hyvin opastetut kiertoreitit.

Työmaaliikenne tulee hoitaa niin suurelta osin kuin mahdollista Keilaranta-kadun kautta.

Rakentamistyön järjestämisestä on neuvoteltava Kaupungin ja naapurikiinteistöjen kanssa.

4. AUTOPAIKAT

Sopimusalueen velvoiteautopaikat sijoitetaan suurelta osin tontille maanalaisiin tiloihin.

Siltä osin kuin velvoiteautopaikkoja ei voida sijoittaa tontille, ne osoitetaan maanalaiseen alueelliseen keskuspysäköintilaitokseen, johon on alustavasti tarkoitus osoittaa noin 85 autopaikkaa. Tarkka maanalaiseen keskuspysäköintilaitokseen osoitettavien autopaikkojen lukumäärä täsmennetään rakennusluvan ehtojen mukaiseksi.

Todettiin, että maanalainen alueellinen keskuspysäköintilaitos sisältyy voimassa olevaan maanalaiseen asemakaavaan, mutta laitoksen rakentaminen ei ole vielä käynnistynyt. Mikäli maanalainen alueellinen keskuspysäköintilaitos ei ole valmis, kun Sopimusalue valmistuu, Kaupunki pyrkii myötävaikuttamaan tilapäisten pysäköintipaikkojen järjestämiseksi. Todettiin, että Keilaniemen alueella on jo rakenteilla toimistorakennus, josta on osoitettu 156 autopaikkaa keskuspysäköintilaitokseen.

5. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi Kaupungille pankkitakauksen tai muun Kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 5 400 000 euroa. Erikseen todetaan, että kaupungin hyväksymä vakuus voi olla sopimuskiinteistöön liittyvä kiinnitys, jossa kaupunki on parhaalla etusijalla.

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

Kaupunki palauttaa kaikki vakuudet, kun sopimuskorvaus on kokonaisuudessaan maksettu Kaupungille.

6. 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.

7. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO SEN LAIMINLYÖNNISTÄ

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 6. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä 50 000 euron suuruisen sopimussakon.

8. 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 palautetaan uuteen valmisteluun, Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa 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.

9. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun Maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohdan 2 mukaisesti sekä toteuttanut kohteen kohdan 3 mukaisesti.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

- Liite 1. Kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta

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

PÄIVÄYS

Espoossa 11.6.2024

ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

Kiinteistö Oy Keilaranta 3 puolesta

Tiina Koivu

Antti Säynätkari

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön, ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen


Espoossa 11. 6. 2024

Olli Isotalo
kaupunkiympäristön toimialajohtaja



LIITEKARTTA 1
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA2024
 Valovirrankuja, alue 220840

Espoon kaupunki /
 Kiinteistö Oy Keilaranta 3

 sopimusalue

0 100 m

