

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

### SOPIMUSOSAPUOLET

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

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

Kiinteistö Oy Raitinlukko (y-tunnus 0100954-1)  
c/o Ajanta Oy  
Pohjoisranta 4 A 1  
00170 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

Kaupunki ja Maanomistaja yhdessä jäljempänä "Osapuolet".

### ASEMAKAAVA-ALUE

Tapiolan keskus (alue 210438), ehdotus jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 17.8.2022 kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi.

jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava" tai "Asemakaava-alue"

Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti sijaitsee osoitteessa Pohjantie 3, Espoo.

### SOPIMUSALUE

Sopimuksen kohde on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää Asemakaavan alueella Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-12-2-17, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".

Sopimusalueen kaavamerkinnot:

Asuin-, liike-, palvelu- ja toimistorakennusten korttelialue, johon saa rakentaa hoiva-asumista tai asuntolan (AL-1), rakennusoikeus 4 210 k-m<sup>2</sup>.

Voimassa olevassa asemakaavassa Tapiolan keskus (alue 210422) sopimusalue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).

Sopimusalueella sijaitsee vuonna 1966 valmistunut, suojeltu liike- ja toimistorakennus, jonka käyttötarkoitusta Maanomistajan on tarkoitus muuttaa.

## 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. 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.

### 2. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaavaa palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **1 193 000** euroa.

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

Korvauksen suuruus on määritelty vuoden 2022 toukokuun pisteluvulla (107,0) ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin pisteluvun (2021=100) mukaisesti.

### 3. SOPIMUSKORVAUKSEN MAKSAMINEN

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun kohteen rakennuslupa on saanut lainvoiman. Sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan kuitenkin viimeistään vuoden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

### 4. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi Kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muun Kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa sopimuskorvauksen määrä (1 455 000 euroa).

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

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

### 5. SUUNNITTELUA JA RAKENTAMISTA KOSKEVIA VAATIMUKSIA

Maanomistaja vastaa siitä, että Sopimusalueen suunnitelmissa huomioidaan Tapiolan keskuksessa ylläpidettävä viitesuunnitelma. Viitesuunnitelman laadinnasta ja ylläpidosta vastaa Tapiolan Alueen Kehitys Oy ja Espoon kaupunki.

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 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 mainittakoon, että rakennustyöt tulee toteuttaa siten, että ympäristössä asioivien liikkuminen on kaiken aikaa rakennustöiden aikana turvallista.

Kohteen suunnittelussa tulee pyrkiä ohjaamaan mahdollisimman suuri osa huollosta tapahtuvaksi eteläpäädyn ajoluiskan kautta ja välttää huoltoliikenteen ohjaamista Länsituulenaukion kautta.

## 6. AUTOPAIKAT

Kiinteistö Oy Raitinlukolla on tällä hetkellä 42 velvoiteautopaikkaa rasitteena viereisessä pysäköintitalossa tontilla nro 49-12-2-16.

Mikäli tontti nro 49-12-2-16 ja sillä sijaitseva pysäköintitalo siirtyvät Kaupungin omistukseen tai mikäli Kaupunki muuten ilmoittaa järjestelyyn ryhtymisestä, Raitinlukko sitoutuu siihen, että sen omistamaa kiinteistöä palvelevat tontilta nro 49-12-2-16 ja ko. tontin pysäköintilaitoksesta osoitetut velvoiteautopaikat osoitetaan jatkossa Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n yleisestä pysäköintilaitoksesta. Kaupunki osoittaa velvoitepaikoiksi yleisessä pysäköintilaitoksessa hallitsemiaan nimeämättömiä pysäköintipaikkoja. Selvyyden vuoksi todetaan, että velvoitepaikkojen osoittaminen ei tuota oikeutta käyttää sanottuja pysäköintipaikkoja, vaan sanottujen pysäköintipaikkojen käyttö perustuu aina pysäköintilaitosta operoivan tahon kanssa solmittuihin erillisiin sopimuksiin ja niiden mukaisiin korvauksiin. Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksesta osoitettava velvoitepaikkamäärä tarkistetaan vastaamaan toteutunutta velvoitepaikkatarvetta.

Lisäksi Raitinlukko sitoutuu siihen, että kun sen omistamaa kiinteistöä palvelevat velvoitepaikat on edellä todetulla tavalla osoitettu Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n yleisestä pysäköintilaitoksesta, voidaan Raitinlukon omistaman kiinteistön hyväksi perustettu tonttiin nro 49-12-2-16 kohdistuva pysäköintirasite poistaa.

Edellä todetusta velvoitepaikkojen uudelleen järjestelystä sekä rasitteen poistosta ei makseta korvauksia puolin eikä toisin.

## 7. 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.

## 8. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohtan 7. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

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

## 9. 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 toisensisältöisenä 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.

## 10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun Maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohtien 2. ja 3. mukaisesti sekä kohdan 6 mukaiset autopaikkajärjestelyt on tehty.

## 11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

## LIITE

- Liite 1 Kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta

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

## **PÄIVÄYS**

Espoossa 31.1.2025

## **ALLEKIRJOITUKSET**

**Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla**

Tommi Henriksson  
maankäyttöasiantuntija

**Kiinteistö Oy Raitinlukon puolesta**

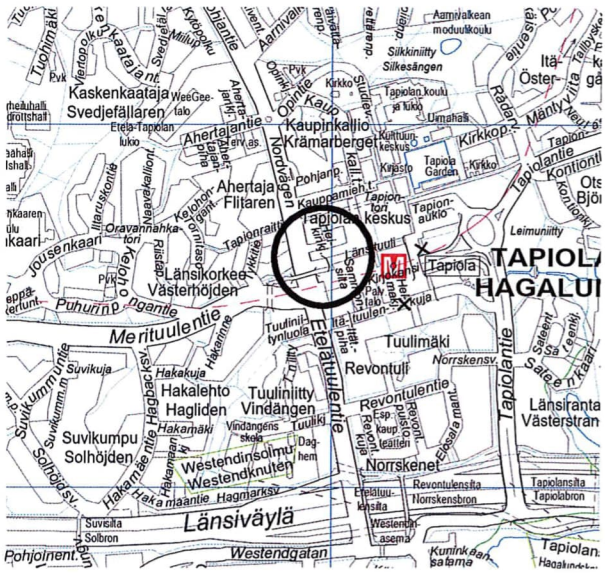
Janne Tallgren

## VALTAKIRJA

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


Espoossa 8. 1. 202

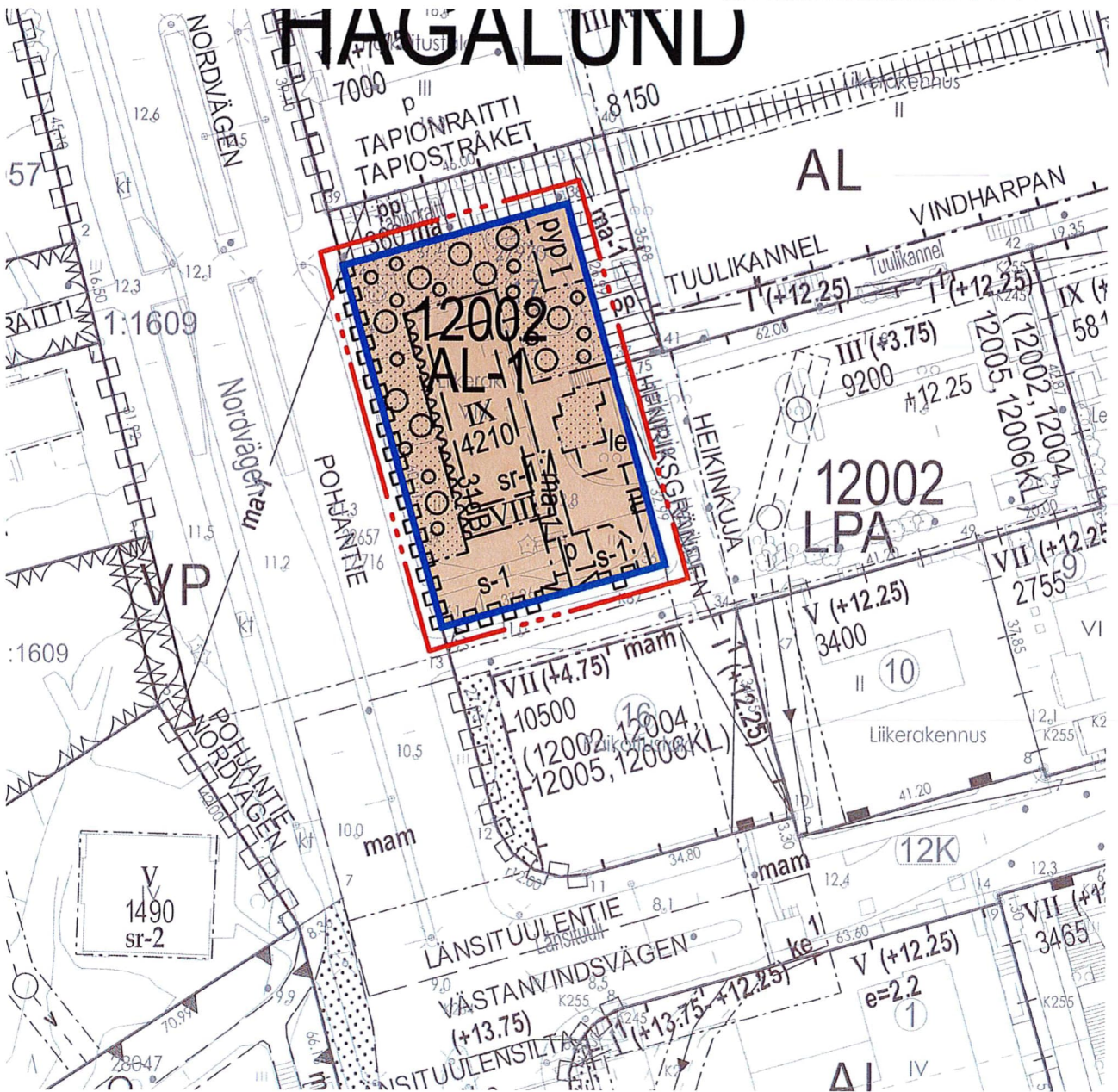
Olli Isotalo  
kaupunkiympäristön toimialan johtaja



LIITEKARTTA 1  
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS .2023  
 Tapiolan keskus, alue 210438  
 2022-26

Espoon kaupunki /  
 Kiinteistö Oy Raitinlukko

 sopimusalue



ST