

ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki (y-tunnus: 0101263-6)
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

sekä

Tapiolan Ostoskeskus Oy, (y-tunnus: 0194088-9)
c/o Matinkylän Huolto Oy
Gräsantörmä 2
02200 ESPOO

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

ASEMAKAAVA-ALUE

Kulttuuriaukio, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi, aluenumero 210314
jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella sijaitsevan Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-12-2-13 määräalan, joka on osa rakennusala ja muodostettavaa tonttia jonka kokonaisrakennusoikeus on 5 000 k-m², sekä yleistä aluetta. Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä olevalle kartalle 1. Sopimusalueen pinta-ala on noin 492 m².

Sopimusalueen kaavamerkinnot Asemakaavassa:

- K (Liike- ja toimistorakennusten korttelialue): kaupan kohteena olevan alueen rakennusoikeus on noin 663 k-m²
- katualue: kaupankohteena olevan alueen koko on noin 252 m²

SOPIMUKSEN TAUSTATIEDOT

Sopimusalueen eteläpuolella sijaitsee Maanomistajan vuonna 31.12.1961 valmistunut liikerakennus, jonka rakennusoikeus ei asemakaavamuutoksessa muutu.

Kaupunki on myöntänyt HGR Property Partners Oy:lle suunnitteluvarauksen asemakaavamuutoksen mukaisen toimisto- ja liikerakennuksen toteuttamiseksi. Tämän sopimuksen Sopimusalue liittyy osittain em. suunnitteluvarausalueelle suunniteltuun hankkeeseen.

Asemakaavanmuutos mahdollistaa Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-12-2-13 viereisellä kiinteistöllä [kiinteistötunnus] KOy Kulttuuriaukion omistaman rakennuksen purkamisen lukuun ottamatta säilytettävää ja suojeltavaa ent. Tapiolan Liiketalon Oy:n rakennusta ja purettavan rakennuksen paikalle rakennettavan liike- ja toimistorakennuksen, jonka laajuus on 5000 kem² (jäljempänä "Uudisrakennus"). Asemakaavanmuutos

mahdollistaa myös tunneliyhteyden Kauppamiehentieltä Uudisrakennuksen maanalaiseen tilaan.

Asemakaavanmuutos mahdollistaa Uudisrakennuksen rakentamisen Maanomistajan tontilla nyt sijaitsevan huoltopihan alueelle kiinni Maanomistajan rakennukseen, jolla on nykyisin kyseisellä alueella lastaussilta ja lastausalue.

Sopimusosapuolet toteavat yhteisesti, että asemakaavanmuutoksella yleisesti ja em. muutoksella erityisesti on tavoitteena lisätä Tapiolan keskuksen kaupallista vetovoimaa ja elävyyttä ja lisätä alueen kiinnostavuutta yleisestikin. Sopimusosapuolet toteavat, että Kaupungin ja KOy Kulttuuriaukion tulevan kehittäjän ja toteuttajan ja Maanomistajan kesken tehdään koko prosessin ajan yhteistyötä parhaan mahdollisen kokonaisratkaisun aikaansaamiseksi, jossa otetaan huomioon osapuolten tavoitteet.

SOPIMUKSEN SISÄLTÖ

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Maanomistaja sopivat alueluovutuksista.

SOPIMUSEHDOT

1. ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTUKSESTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 492 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-12-2-13.

Määräala on asemakaavan mukaista yleistä aluetta ja liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

Luovutettava määräala vastaa Sopimusaluetta ja on rajattu liitekartalle 1.

1.2 KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Maanomistajan luovuttamien alueiden arvo on

- K (Liike- ja toimistorakennusten korttelialue): 397 570 euroa
- katualue: 37 800 euroa

yhteensä 435 370 euroa.

Kauppahintaa korottavana tekijänä, määrältään 60 000 euroa, on huomioitu kohdassa 1.6. kuvatut Maanomistajalle Asemakaavanmuutoksen johdosta tehtävien rakennustöiden aiheuttamat tilapäiset haitat.

Kauppahinta maksetaan Maanomistajan osoittamalle tilille 14 päivän kuluessa lopullisen kauppakirjan allekirjoituksesta.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräala luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

1.4 PAIKOITUSTILOJEN VUOKRASOPIMUS

Maanomistaja on solminut liitteenä 2. olevan vuokrasopimuksen olemassa olevista paikoitustiloista kolmannen osapuolen kanssa, ja Kaupunki on tietoinen tästä. Maanomistaja sitoutuu irtisanomaan sopimuksen siten, ettei se estä Asemakaavan mukaista toteutusta tai sen aikataulua.

1.5 VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista omistusasajaltaan kuitenkin siten, että Maanomistaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta. Kaupunki vastaa määräalan lohkomiskustannuksista.

1.6 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Maanomistajan tiedossa ei ole, että luovutuksen kohde olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Kaupungilla tai Kaupungin valitsemalla taholla on oikeus teettää luovutuksen kohteessa maaperää koskevia tutkimuksia ennen lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamista. Mikäli luovutuksen kohteessa todetaan pilaantuneisuutta, ensisijainen vastuu maaperän puhdistamisesta on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Mikäli pilaantumisen aiheuttaja ei ole tiedossa, jaetaan maaperän puhdistamisesta aiheutuvat kustannukset puoliksi Maanomistajan ja Kaupungin tai Kaupungin valitseman tahon kesken kuitenkin niin, että Maanomistajan kustannusvastuu puhdistamiskustannuksista on enintään puolet kauppahinnasta. Kaupungin tai Kaupungin valitseman tahon tulee suorittaa mahdolliset maanpuhdistustoimet kahden (2) vuoden kuluessa lopullisen kaupan solmimisesta ellei olosuhteista johtuen yhteisesti muuta sovita. Maanomistaja vapautuu maaperää koskevista vastuistaan kahden (2) vuoden kuluttua lopullisen kaupan solmimisesta.

Kaupunki tai Kaupungin valitsema taho vastaa mahdollisesta maaperän puhdistamisesta aiheutuvien toimenpiteiden toteuttamisesta.

Maa-aineksen otto tai muu maan arvoa alentava toiminta luovutuksen kohteena olevalla määräalalla ei ole sallittua tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ilman sopimusosapuolten kirjallista suostumusta.

1.7 SUUNNITTELUA JA RAKENTAMISTA KOSKEVIA VAATIMUKSIA

Asemakaavanmuutosehdotus perustuu Uudisrakennuksesta laadittuihin viitesuunnitelmiin. Asemakaavanmuutoksen vahvistumisen jälkeen käynnistyy varsinainen rakennussuunnittelu, jossa suunnitellaan Uudisrakennuksesta ja Maanomistajan kiinteistöstä tavoitteiden mukainen kokonaisuus ja tarkennetaan rajapinnat Uudisrakennuksen toteuttajan ja Maanomistajan välillä.

Tätä sopimusta laadittaessa on tunnistettu ainakin alla mainittuja Asemakaavanmuutoksesta johtuvia muutostarpeita Maanomistajan nykyiseen kiinteistöön ja reunaehdoja:

1. Maanomistajan rakennukselle osoitetaan uudessa asemakaavassa suojelumerkintä sr-3, minkä vuoksi rakennuksen ulkoista hahmoa ei saa merkittävästi muuttaa.

2. Maanomistajan kiinteistön huolto- ja tavaraliikennejärjestelyjä muutetaan poistamalla nykyinen huoltopiha ja siinä oleva lastauslaituri ja se korvataan maanalaisella huoltoyhteydellä.
3. Muutostarpeita saattaa lisäksi kohdistua Maanomistajan rakennuksen ulkoseinään ja 1.krs:n toimintoihin ja rakenteisiin.

Edellä mainittujen lisäksi saattaa suunnitelmien tarkennuttua ilmetä muitakin muutostarpeita Maanomistajan kiinteistöön. Mahdollisten muiden myöhemmin ilmenevien välttämättömien ja välittömästi Maanomistajan kiinteistöön vaikuttavien muutostarpeiden osalta tulee hankkia Maanomistajan hyväksyntä erikseen neuvotellen.

Kohdan 2 muutoksen toteuttaminen edellyttää, että Maanomistajalle tulee järjestää toimiva maanalainen tavaraliikenne- ja huoltoyhteys, joka turvaa sujuvat kiinteistön huolto- ja tavaraliikennejärjestelyt.

Sopimusosapuolet ovat tietoisia, että Uudisrakennus on tarkoitus rakentaa yksitasoisena kiinni Maanomistajan rakennukseen. Tämä tarkoittaa, että Maanomistajan rakennuksen ensimmäisen maanpäällisen kerroksen seinälinja ikkunoineen peittyy.

Kohdan 3 mukaisiin Maanomistajan rakennuksen ulkoseinään ja 1. kerroksen toimintoihin ja rakenteisiin tehtävät muutokset eivät saa aiheuttaa haittaa tilojen käytölle tai niissä harjoitettavalle toiminnalle eivätkä ne saa johtaa tilojen arvonalentumiseen tai aiheuttaa vahinkoa kiinteistön rakenteille.

Kohtien 2 ja 3 mukaisten järjestelyjen osalta vaaditaan Maanomistajan hyväksyntä ennen järjestelyjen toteutusta.

Kaupunki valitsee Uudisrakennuksen tulevan kehittäjän ja toteuttajan ottaen huomioon em. tavoitteet kokonaisuuden kehittämiseksi. Kaupunki tai sen valitsema taho huolehtii kaikista tarpeellisista muutostöistä ja viranomaisneuvotteluista myös Maanomistajan tähän hankkeeseen liittyviltä osilta. Kaupunki tai Kaupungin valitsema taho vastaa muutostöistä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki tai Kaupungin valitsema taho ja Maanomistaja tekevät tiivistä yhteistyötä parhaan mahdollisen kokonaisuuden aikaansaamiseksi.

Siihen asti, kunnes Kaupunki tai sen valitsema taho käynnistää Uudisrakennuksen asemakaavan mukaisen rakennuksen toteuttamisen, Maanomistajan nykyisin käytössä olevat lastauslaituri ja huoltopiha ovat esteettömästi käytettävissä kuten nykyisinkin.

Kaupunki tai sen valitsema taho turvaa kustannuksellaan Maanomistajan jätehuollon myös Uudisrakennuksen rakentamisaikana.

Kaupunki tai sen valitsema taho vastaa kaikista Uudisrakennuksen johdosta tarvittavien välittömästi Maanomistajan kiinteistöön vaikuttavien tehtävien muutostöiden suunnittelu- ja rakentamistöistä ja niiden kustannuksista.

Kaupungin tai sen valitseman tahon Maanomistajan kiinteistöön välittömästi liittyvät suunnitelmat edellyttävät Maanomistajan hyväksyntää.

1.8 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen määräalan luovutuskirjan viimeistään 6 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 omistusoikeus siirtyy Kaupungille, kun kauppahinta on maksettu Maanomistajan tilille. Hallintaoikeus siirtyy Kaupungille, kun huoltopiha ja siinä oleva lastauslaituri on korvattu uudella huoltoyhteydellä, kuitenkin viimeistään 3 vuoden kuluttua Asemakaavan voimaantulosta.

2. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan ja Kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun se on osapuolten toimesta asianmukaisesti allekirjoitettu ja kun kaupunginhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

Mikäli kaavaehdotus ei tule voimaan tai se palautetaan uuteen valmisteluun, sopimus raukeaa.

Mikäli kaavaehdotus tulee voimaan olennaisesti toisen sisältöisenä tai muutettuna, osapuolet sitoutuvat viipymättä neuvottelemaan sopimuksen muutoksista. Neuvotteluissa huomioidaan uudistetun kaavan vaikutukset Maanomistajan kiinteistöön ja rakennuksiin samoin periaattein, joilla tämä sopimus on alun perin tehty.

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

3. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun kohdan 1. mukainen luovutuskirja on allekirjoitettu, ja Kaupunki on suorittanut kauppahinnan kohdan 1.2 mukaisesti.

LIITE

- Liite 1 – kartta luovutuksen kohteena olevasta alueista
- Liite 2 – vuokrasopimus paikoitustiloista

Tätä sopimusta on laadittu kolme samasanaista kappaletta, yksi kaupanvahvistajalle ja yksi molemmille sopijapuolille.

PÄIVÄYS

Espoossa 6. 5. 2025

ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

Tapiolan Ostoskeskus Oy

✓ Heikki Soini
hallituksen puheenjohtaja

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että **Heikki Soini** Tapiolan Ostoskeskus Oy:n puolesta sekä **Tommi Henriksson** valtakirjalla Espoon kaupungin puolesta, 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

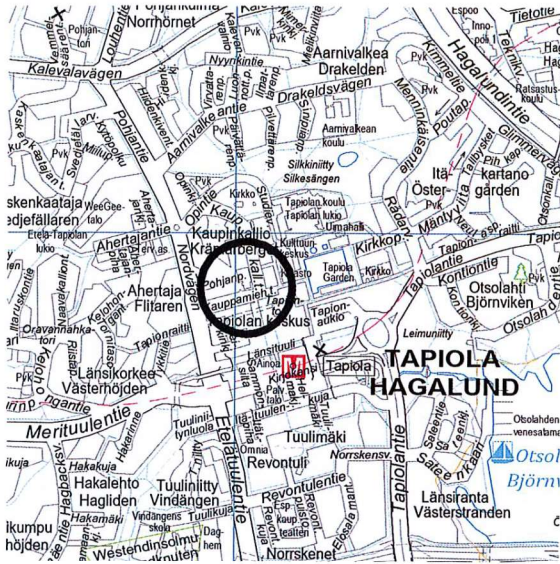


VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa 24. 4. 2025

Olli Isotalo
kaupunkiympäristön toimialajohtaja



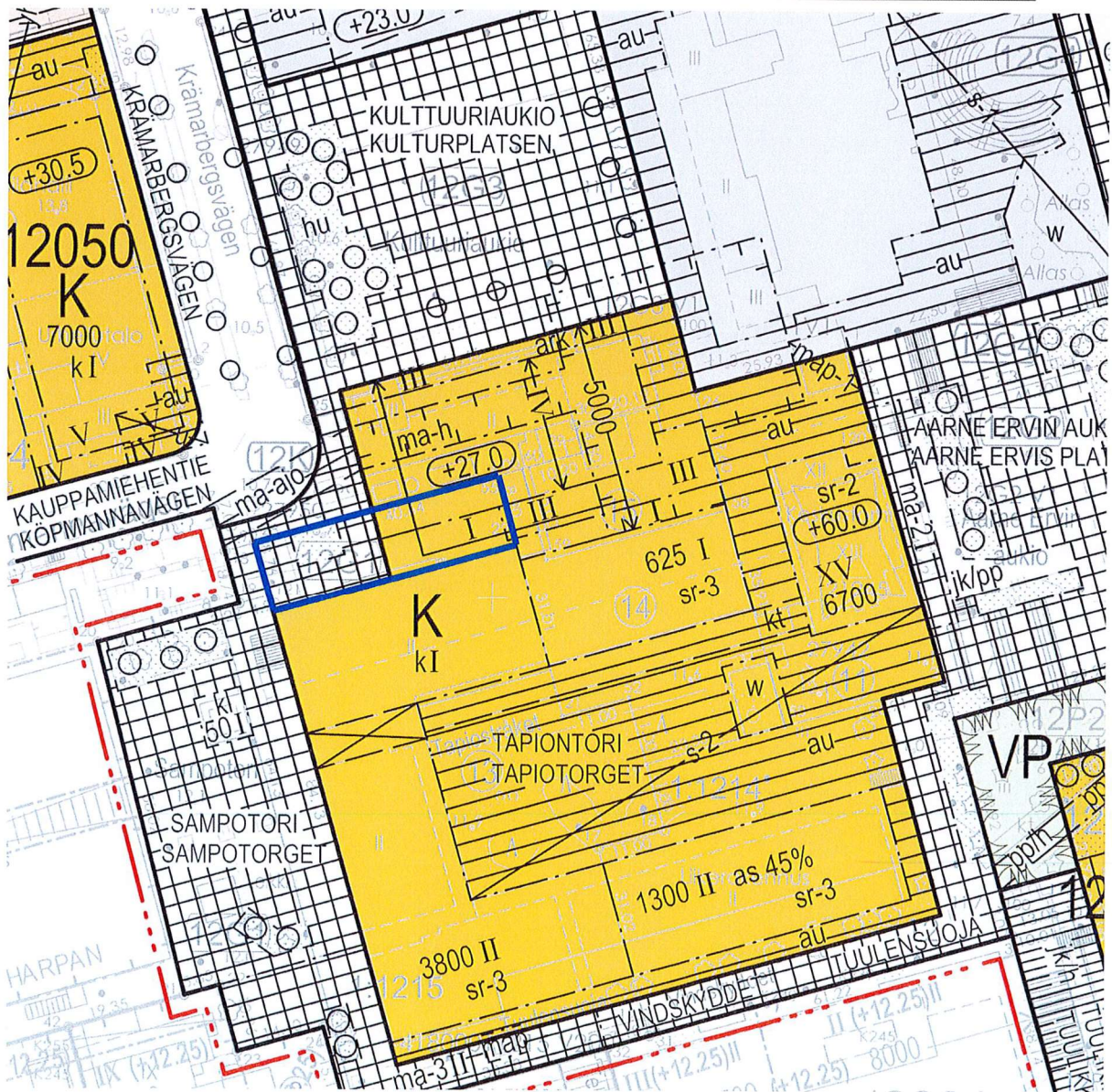
LIITEKARTTA 1
ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA
.2025
Kulttuurialue, alue 210314 2024-15

Espoon kaupunki /
Tapiolan Ostoskeskus Oy



Kaupungille luovutettava alue

0 50 m





VUOKRASOPIMUS