

Asianumero: 5121/10.02.03/2020
Kera, 130140, 2021-~~9~~
10

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

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

jäljempänä tässä sopimuksessa "**Kaupunki**" sekä

Kiinteistö Oy Espoon Kutojantie 12 (2055083-5)
c/o Newsec Property Asset Management Finland Oy
PL 52
00101 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "**Maanomistaja**".

ASEMAKAAVA-ALUE

Ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 130140, jäljempänä tässä sopimuksessa "**Asemakaava-alue**" tai "**Asemakaava**".

SOPIMUSALUE

Sopimuksen kohde on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle ("**Sopimusalue**").

Sopimusalue käsittää Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-54-4-3. Sopimusalueen nykyinen käyttötarkoitus on toimistorakennusten tontti (KT), tontti on rakennettu.

Sopimusalueen kaavamerkinnot:

- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1), rakennusoikeus 8003 k-m²
- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-2), rakennusoikeus 14 954 k-m²
- Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1), rakennusoikeus 3278 k-m²
- Keskitetty aluepysäköinnin korttelialue (LPA-2) 2465 m²
- Katu 5415 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 sekä alueluovutuksista.

Asianumero: 5121/10.02.03/2020
Kera, 130140, 2021-~~0~~
10

SOPIMUSEHDOT

1. ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

1.1. LUOVUTUKSEN KOHDE JA HINTA

- a) Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 49-54-4-3: noin 1199 m²:n määräalan AL-1 -kortteliksi ja 5415 m²:n määräalan katualueeksi.

Maanomistajan luovuttamat alueet on rajattu liitekartalle 2/1.

- b) Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle kiinteistöstä 49-54-9901-0 yhteensä 220 m²:n määräalan AK-2 -kortteliksi ja 21 m²:n määräalan AK-1 -kortteliksi.

Kaupungin luovuttamat alueet on rajattu liitekartalle 2/2.

1.2. LUOVUTUSHINTA

Maanomistajan luovuttamien alueiden arvo on yhteensä **1 483 706** euroa ja Kaupungin luovuttamien alueiden arvo on yhteensä **285 205** euroa.

Luovutettavien alueiden arvon erotus **1 198 501** euroa on otettu huomioon sopimuskohtan 3. mukaista sopimuskorvausta määritettäessä.

1.3. KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Kaupan kohteisiin ei kohdistu kiinnityksiä eikä muita rasituksia, ja osapuolet vakuuttavat, ettei näitä koskevia hakemuksia ole vireillä.

1.4. VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat luovutuksen kohteista maksettavista veroista ja maksuista omistusaikaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja vastaa kiinteistöverosta koko kaupantekovuodelta.

1.5. MAAPERÄN PILAANTUMINEN

Valtakunnallisen MATTI-maaperän tilan tietojärjestelmän mukaan kiinteistöllä 49-54-4-3 on toteutettu maaperän kunnostustoimenpiteitä ja maaperä on kunnostuksen osalta todettu puhtaaksi ja kohteella ei ole toimenpidetarvetta. Kiinteistöllä on maaperän puhdistustöiden jälkeen lisäksi teetetty ympäristötekniisiä maaperätutkimuksia Maanomistajan toimesta. Tehdyissä maaperätutkimuksissa ei ole todettu pilaantunutta, mutta yksittäisissä näytepisteissä on todettu kohonneita, VNA 214/2007 kynnyksarvotason ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Tehdyissä tutkimuksissa maaperässä ei ole todettu viitteitä rakennusjätteistä tai jätetäytöistä. Kaupungin luovutettavaksi

Asianumero: 5121/10.02.03/2020
Kera, 130140, 2021-~~9~~
10

tuleville kiinteistön osilla ei ole tiedossa maaperän pilaantuneisuutta, eikä luovutettavia alueita ole merkitty valtakunnalliseen MATTI-maaperän tilan tietojärjestelmään.

Kumpikin sopimusosapuoli vastaa luovuttamiensa alueitten osalta ennen luovutusta tapahtuneista pilaantumisista aiheutuvista normaaliin maanrakentamiseen nähden ylimääräisistä kustannuksista alueen asemakaavan toteutuksen ajan. Ensisijainen vastuu on kuitenkin mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla sillä edellytyksellä, että mahdollinen kolmas aiheuttaja voidaan sopijapuolen kannalta tehokkaasti saattaa pilaantuneisuudesta vastuuseen.

Mahdollisesta pilaantuneisuudesta aiheutuvista kustannuksista vastataan lopullisen kiinteistöjen luovutuskirjan allekirjoitushetkellä voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiseen tasoon asti.

Ylimääräisinä kustannuksina pidetään mm. jätejakeiden erottelua ja seulontaa maaineksen seasta ja kohonneita vastaanotto- ja kuljetuskustannuksia sekä poiston aiheuttamia ympäristötekniisiä suunnittelu-, luvitus- ja valvontakustannuksia.

Mikäli alueella katsotaan tarpeelliseksi suorittaa lisätutkimuksia maaperän ympäristötekniisen tilan kartoittamiseksi ennen alueen tulevaa rakentamista, sitoutuvat sopimusosapuolet selvittämään luovuttamiensa alueiden maaperän ympäristötekniisen tilan mahdollisuuksien mukaan jo ennen alueiden luovutusta, mutta kuitenkin viimeistään siinä vaiheessa, kun maanpäälliset rakenteet ja rakennukset on purettu ja riittävä selvittäminen on mahdollista. Selvitysten suorittamisen täsmällisestä ajankohdasta voidaan näitä periaatteita noudattaen sopia täsmällisemmin lopullisessa luovutuskirjassa tai kunnallistekniikkasopimuksessa. Selvitysten aikataulutuksessa on huomioitava rakennushankkeiden tarpeet ja erityisesti se, ettei rakennushankkeita viivästytetä.

Kumpikin sopimusosapuoli vastaa tässä tarkoitetuista tutkimuksista ja niiden kustannuksista luovuttamallansa alueella. Sopimusosapuolet sitoutuvat vaihtamaan tietoa alueen tutkimusten ja suunnittelun osalta, siten että tutkimuksista laaditaan tutkimussuunnitelmat, jotka hyväksytään toisella osapuolella ennen tutkimusten suoritusta.

Kaupunki toteuttaa mahdollisen maaperän puhdistamisen Maanomistajan luovuttamalla alueilla alueiden tulevan rakentamisen yhteydessä, ellei jostain syystä kunnostamista ole tarve toteuttaa jo ennen asemakaavan mukaista rakentamista (esim. viranomaisvaatimus, alueen rakentamisaikataulu, alueella mahdollisesti syntyvä väliaikainen käyttötarve). Maanomistaja vastaa täysimääräisesti Kaupungille maaperän puhdistamisesta syntyvistä ylimääräisistä kustannuksista siltä osin, kuin toimenpiteet kohdistuvat Maanomistajan luovuttamaan alueeseen.

Jos Kaupungin luovuttaman alueen osalta maaperässä havaitaan pilaantumista, Luovutuksensaajan tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ottaa yhteys Espoon kaupungin teknisen ja ympäristötoimen tonttiyksikköön. Kaupunki korvaa pilaantumi-

Asianumero: 5121/10.02.03/2020

Kera, 130140, 2021-~~0~~
10

sesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu teknisen ja ympäristötoimen tonttiyksikön kanssa ennen niiden toteuttamista. Ensisijainen vastuu on kuitenkin mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Mahdollisesta töiden viivästyttämisestä ei makseta korvausta.

1.6. OLEMASSA OLEVIEN RAKENTEIDEN PURKAMINEN

Maanomistaja sitoutuu purkamaan kustannuksellaan kaikki maanpäälliset ja maanalaiset rakenteet (rakennukset, rakennelmat, paalut [-3 m maanpinnasta] ja muut vastaavat perustusrakenteet sekä kellarirakenteet) ja poistamaan asfaltin luovutuksen kohteena olevalta alueelta kadun- ja kunnallistekniikan rakentamisen ja kaavan mukaisten yleisten alueiden osalta näiden alueiden rakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

Purkuaikataulut voidaan yhteisesti sovittaa tulevien työmaiden tarpeiden ja aikataulujen kanssa, kuitenkin siten, että Kaupungin urakoita ei vaikeuteta tai viivästytetä.

Purkamisen aikataulusta voidaan sopia näitä periaatteita noudattaen tarvittaessa täsmällisemmin lopullisessa luovutuskirjassa tai erillisessä kunnallistekniikkasopimuksessa.

1.7. OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Luovutettavien kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät luovutuksensaajalle lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksin.

Kohdassa 1.1 tarkoitettujen alueiden osalta Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen luovutuskirjan yhden (1) vuoden kuluessa siitä, kun Asemakaava on saanut lainvoiman.

Osapuolet voivat erikseen maakaaren (541/1995) esisopimuksen muutosäännösten mukaisella esisopimuksen muutoksella sopia edellä mainittujen luovutusajankohtien siirtämisestä, mikäli siihen ilmenee painava ja molempien Sopijapuolten kannalta hyväksyttävä syy.

Tämä esisopimus on voimassa 10 vuotta sen allekirjoittamisesta. Mikäli Asemakaavan lainvoimaistuminen viivästyy siten, että on tarpeellista pidentää tämän esisopimuksen voimassaolo ottaen huomioon edellä sanotut Asemakaavan lainvoimaistumiseen sidotut luovutusajankohdat, sitoutuvat sopijapuolet jatkamaan sopimuksen voimassaoloa maakaaren muutosäännösten mukaisella esisopimuksen muutoksella.

Sopimuksen raukeamisesta on sovittu kohdassa 9.

Asianumero: 5121/10.02.03/2020

Kera, 130140, 2021-~~0~~
10

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

Asemakaavassa osoitettujen 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. Kaupunki käynnistää Artesaaninkadun kunnallistekniikan suunnittelun heti asemakaavan lainvoimaisuudesta.

Tavoitteena on aloittaa em. katujen rakentaminen heti, kun sopimuskohdan 1.1. mukaiset maan luovutukset on tehty.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Sopimusalueelta peritään normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Rasitteet

Kaupunki varaa oikeuden perustaa korvauksetta Sopimusalueelle kaavan mukaiset rasitteet.

Kunnallistekniikan sopimus

Osapuolten tavoitteena on, että purettavan rakennuksen ja sen piha-alueiden massoista mahdollisimman suuri osa hyödynnetään Keran alueella kunnallistekniikan toteuttamisessa ja viherrakentamisessa.

Osapuolet tekevät tarvittaessa kunnallistekniikan sopimuksen, jossa sovitaan rakentamisaikatauluista, rakentamisjärjestelyistä, käytännön työjärjestelyistä ja osapuolten vastuista ja velvollisuuksista sekä rakentamattomien alueiden hyödyntämisestä kunnallistekniikan rakentamisen aikana. Maanomistaja ja Kaupunki mahdollistavat vastavuoroisesti ja vastikkeetta omistamiensa, rakentamattomien maa-alueiden hyödyntämisen alueen kunnallistekniikan rakentamisen aikaisiin tarpeisiin, kuten purkumassojen läjitykseen ja varastointiin, työmaa-alueiden järjestämiseen ja pysäköintiin.

3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille sopimuskorvauksena **3 948 540** euroa ja luovuttamalla Kaupungille maa-alueet kohdan 1. mukaisesti.

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

Korvauksen suuruus on määriteltävä vuoden 2021 maaliskuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2010=100) mukaisesti.

Asianumero: 5121/10.02.03/2020
Kera, 130140, 2021-~~9~~
10

4. MAKSUAIKATAULU

Sopimuskorvauksen ensimmäinen erä on **1 316 180** euroa ja Maanomistaja suorittaa sen Kaupungille laskun mukaan viimeistään yhden (1) vuoden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen toinen erä on **1 316 180** euroa ja Maanomistaja suorittaa sen Kaupungille laskun mukaan, kun kaupunkiradan alittavan kaukalon rakennustyöt aloitetaan, kuitenkin aikaisintaan v. 2024 aikana.

Sopimuskorvauksen kolmas erä **1 316 180** euroa maksetaan laskua vastaan, viimeistään viiden vuoden kuluttua siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Jokainen laskutettava sopimuskorvauksen maksuerä tarkistetaan indeksillä kohdan 3. mukaisesti.

Sopimuskorvauksen laskutusosoite:

Kiinteistö Oy Espoon Kutojantie 12 (y-tunnus: 2055083-5)
c/o Newsec Property Asset Management Finland Oy
PL 52
00101 Helsinki

5. VALTION TUKEMA VUOKRA-ASUNTUOTANTOVELVOITE

Sopimusosapuolet ovat sopineet Sopimusalueella sijaitsevien tonttien toteuttamisesta valtion tukemaan asuntotuotantoon.

Maanomistaja sitoutuu siihen, että alueen rakennusoikeudesta noin 3350 k-m² toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymille tahoille.

Mahdollisissa tonttien tai tontinosien luovutuksissa hintana käytetään valtion tuke-
massa asuntotuotannossa sovellettavaa tonttien enimmäishintaa.

Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon osoitettavat tontit on merkitty liitekartalle 3. Tonttien sijainti, tonttien koko ja muoto voivat vaihdella. Alueelle toteutetaan ARA-rakentamista yhteensä 3350 k-m².

6. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille sopimuskorvauksen vakuudeksi Kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muun Kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan **4 740 000** euroa (1,2 kertaa sopimuskorvaus).

Asianumero: 5121/10.02.03/2020
Kera, 130140, 2021-~~0~~
10

Mikäli vakuus annetaan Sopimusalueeseen kohdistuvana kiinnityksenä, on Maanomistajalla oikeus kirjata Sopimusaluetta koskeva hallinnanjakosopimus parhaimmalla etusijalla. Suostumus kirjaamiseen annetaan sillä edellytyksellä, että kiinnitys kohdistuu määräosaan hallinnanjakosopimuksen jälkeen parhaalla etusijalla siten, että kiinnityksen kohteena olevalle määräosalle hallinnanjakosopimuksessa osoitettu rakennusoikeuden arvo yleisiä kiinteistöarvioinnissa käytettyjä arviointiperiaatteita soveltaen kattaa tässä Sopimuksessa sovitun vakuuden määrän.

Ara-toteutuksen vakuudeksi luovutetaan lisäksi vakuus **873 000** euroa, joka on suuruudeltaan 260 €/ARA- k-m². Vakuuden suuruus on määritetty rakennusoikeuden markkinahinnan ja Ara-hinnan erotuksesta, jonka Kaupunki on oikeutettu perimään kokonaisuudessaan sopimussakkona Maanomistajalta, jos ARA-velvoite laiminlyödään. Ara-vakuuksia luovutetaan takaisin hankekohtaisesti toteutuksen edessä, kun maa-alue on luovutettu myymällä tai vuokraamalla kaupungin hyväksymälle ara-toimijalle ja korkotukipäätös hankkeelle on saatu.

Kaupunki palauttaa sopimuskorvauksen maksamiseksi annetun vakuuden, kun sopimuskorvaus on tullut kokonaan suoritetuksi.

Vakuutta voidaan vapauttaa Maanomistajan hakemuksesta samassa suhteessa, kun Maanomistaja on suorittanut kohdan 3. mukaista sopimuskorvausta. Vakuuden tulee vapauttamisen jälkeen kulloinkin kattaa 1,2 x jäljellä olevaa osuus sopimuskorvauksesta.

Mikäli sopimus raukeaa, Kaupunki palauttaa kaikki annetut vakuudet.

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. Kaupunki voi kieltäytyä hyväksymästä siirtoa vain perustellusta syystä (perusteltuna syynä pidetään aina luovutuksensaajan puutteellista taloudellista kantokykyä tai muuta vastaavaa syytä).

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 sopimuskohdan 7. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

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

Asianumero: 5121/10.02.03/2020
Kera, 130140, 2021-~~9~~

10

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 luottamuselimestä.

Mikäli Asemakaava ei tule voimaan, sopimus raukeaa.

Mikäli Asemakaava palautetaan uuteen valmisteluun, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta tarpeen mukaan.

Mikäli Asemakaava tulee voimaan olennaisesti toisen sisältöisenä tai muutettuna, osapuolet sitoutuvat viipymättä neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta samoilla periaatteilla kuin tämä sopimus on solmittu.

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

- i. kohdan 1. mukaiset maa-alueiden luovutukset on pantu täytäntöön ja lopullisissa luovutuskirjoissa sovitut velvoitteet on sopijapuolten hyväksymällä tavalla täytetty; ja
- ii. Maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohtien 3. ja 4. mukaisesti ja kun kohdan 5. mukainen velvoite on täytetty.

Kummalla tahansa sopijapuolella on oikeus edellyttää, että sopimuksen päättymisestä laaditaan erillinen muistio, jonka sopijapuolet allekirjoittavat sopimuksen päättymisen vahvistamiseksi. Mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan kohdassa 13 tarkoitettussa järjestyksessä.

11. KESTÄVÄN KEHITYKSEN TAVOITTEET

Sopimuksen liitteenä 4 on Keran alueen kehittämissitoumus, jota sopimusosapuolet sitoutuvat noudattamaan ja sisällön siirtämään vastaisissa sopimuksissa kolmannelle osapuolelle.

12. PYSÄKÖINNIN JÄRJESTÄMISESTÄ KORTTELEISSA 54056, 54057 JA 54055

Sopimusosapuolten tavoitteena on järjestää yhteinen pysäköinti asemakaavaehdotuksen mukaisesti. Yksityiskohdat ml. velvoitepaikka- ja rakentamiskustannusten

Asianumero: 5121/10.02.03/2020

Kera, 130140, 2021-~~9~~
10

jako sekä aikataulut sovitaan erikseen. Asiassa eteneminen edellyttää Espoon kaupungin erilliset päätökset.

13. 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
- Liite 2/1. Kartta Maanomistajan luovuttamasta alueesta
- Liite 2/2. Kartta Kaupungin luovuttamasta alueesta
- Liite 3. Kartta ARA-kohteista
- Liite 4. Keran alueen kehittämissitoumus

Asianumero: 5121/10.02.03/2020

Kera, 130140, 2021-~~0~~
10

Tätä sopimusta on laadittu kolme [3] samasanaista kappaletta, yksi kullekin Sopimusosapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS

Espoossa 4. päivänä Elu kuuta 2021

ALLEKIRJOITUKSET

Maanomistajan puolesta valtakirjalla

Pami Pihlström

Espoon kaupungin puolesta

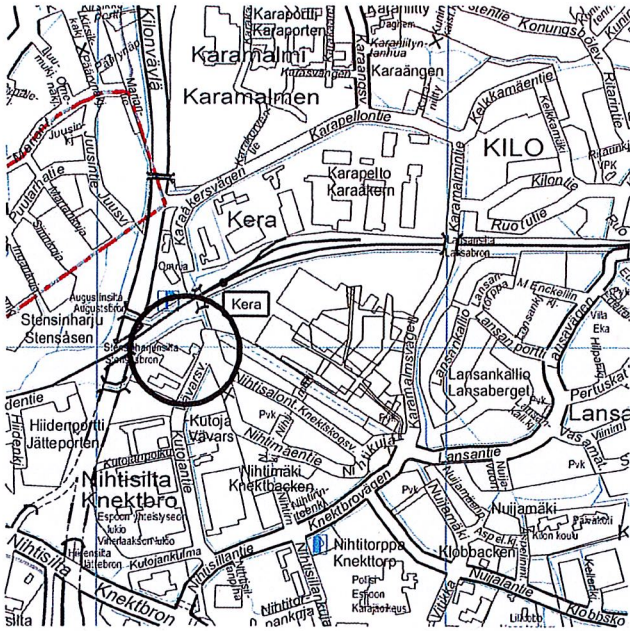
Olli Isotalo

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Pami Pihlström Kiinteistö Oy Espoon Kutojantie 12:n puolesta ja Olli Isotalo 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 ja 7 §:ssä säädettyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

Juho Toijanaho
kiinteistöinsinööri
0497/15

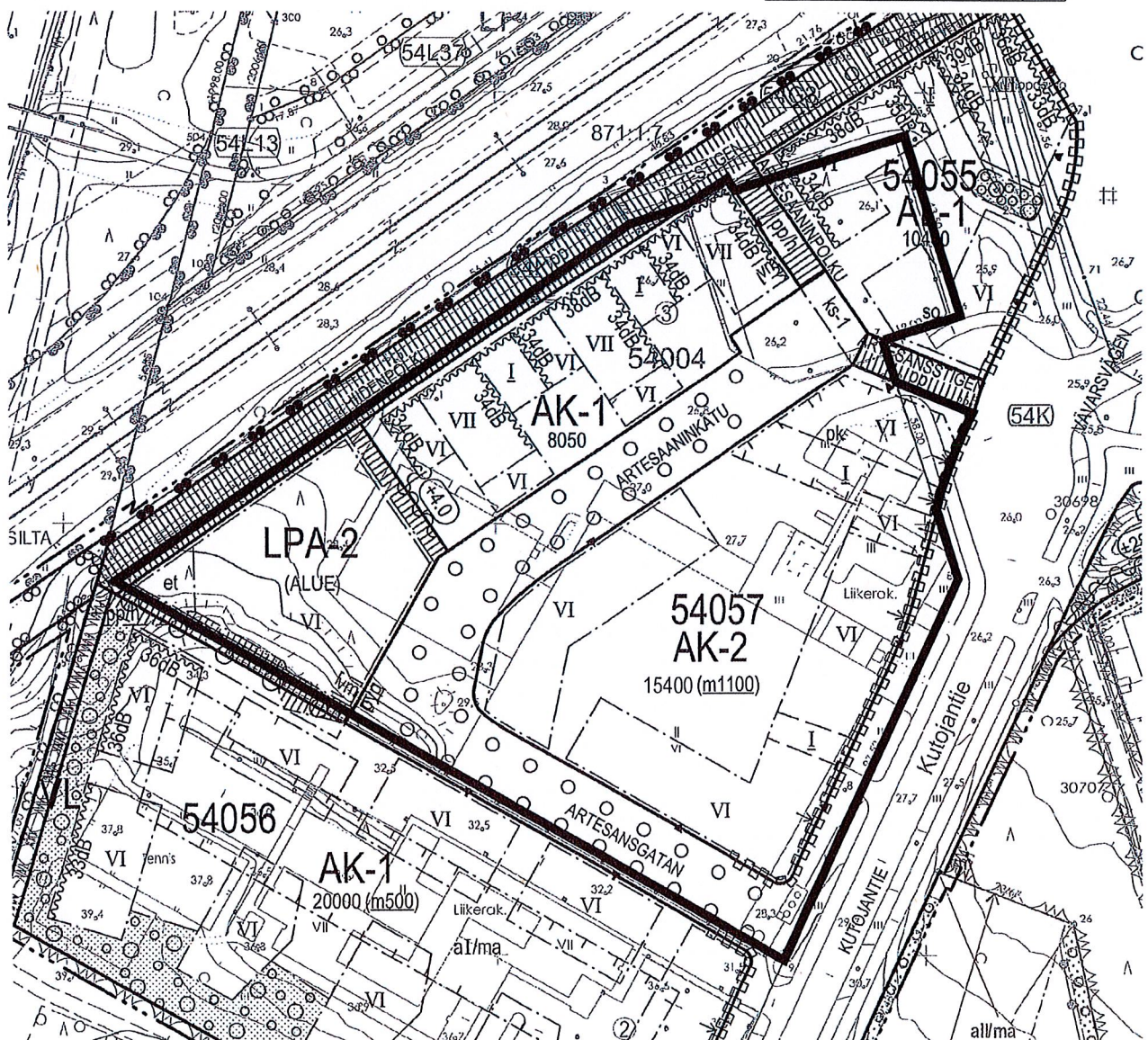


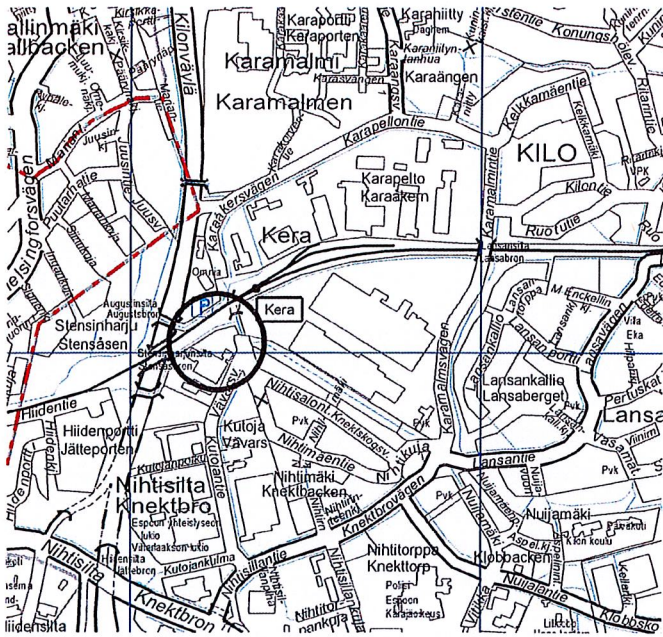
LIITEKARTTA 1
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA 4.8.2021
 Kera, alue 130140
 2021-10

Espoon kaupunki /
 Kiinteistö Oy Espoon Kutojantie 12
 c/o OP Kiinteistösijoitus Oy

 sopimusalue

0 70 m





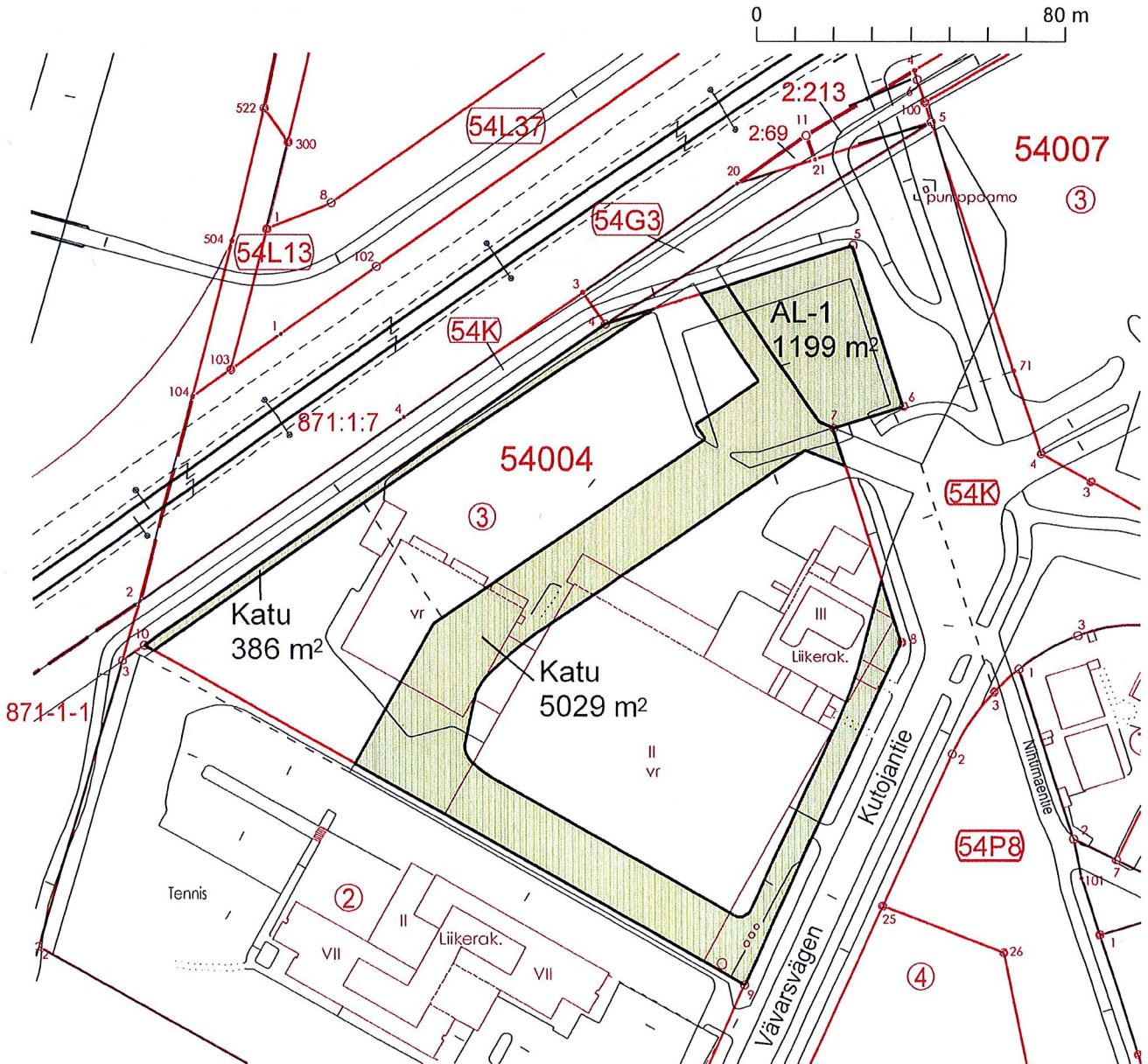
LIITEKARTTA 2/1

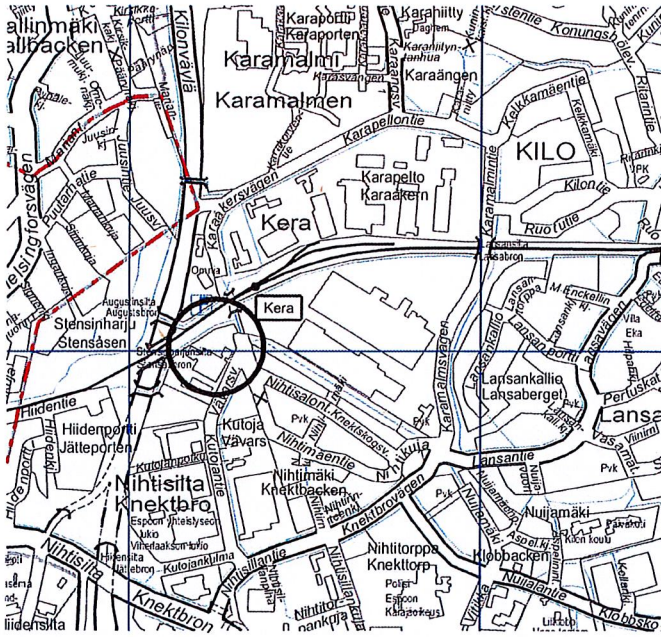
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA
Kera, alue 130140
2021-10

Espoon kaupunki /
Kiinteistö Oy Espoon Kutojantie 12
c/o OP Kiinteistösijoitus Oy



kaupungille luovutettavat
alueet (AL-1, katu)





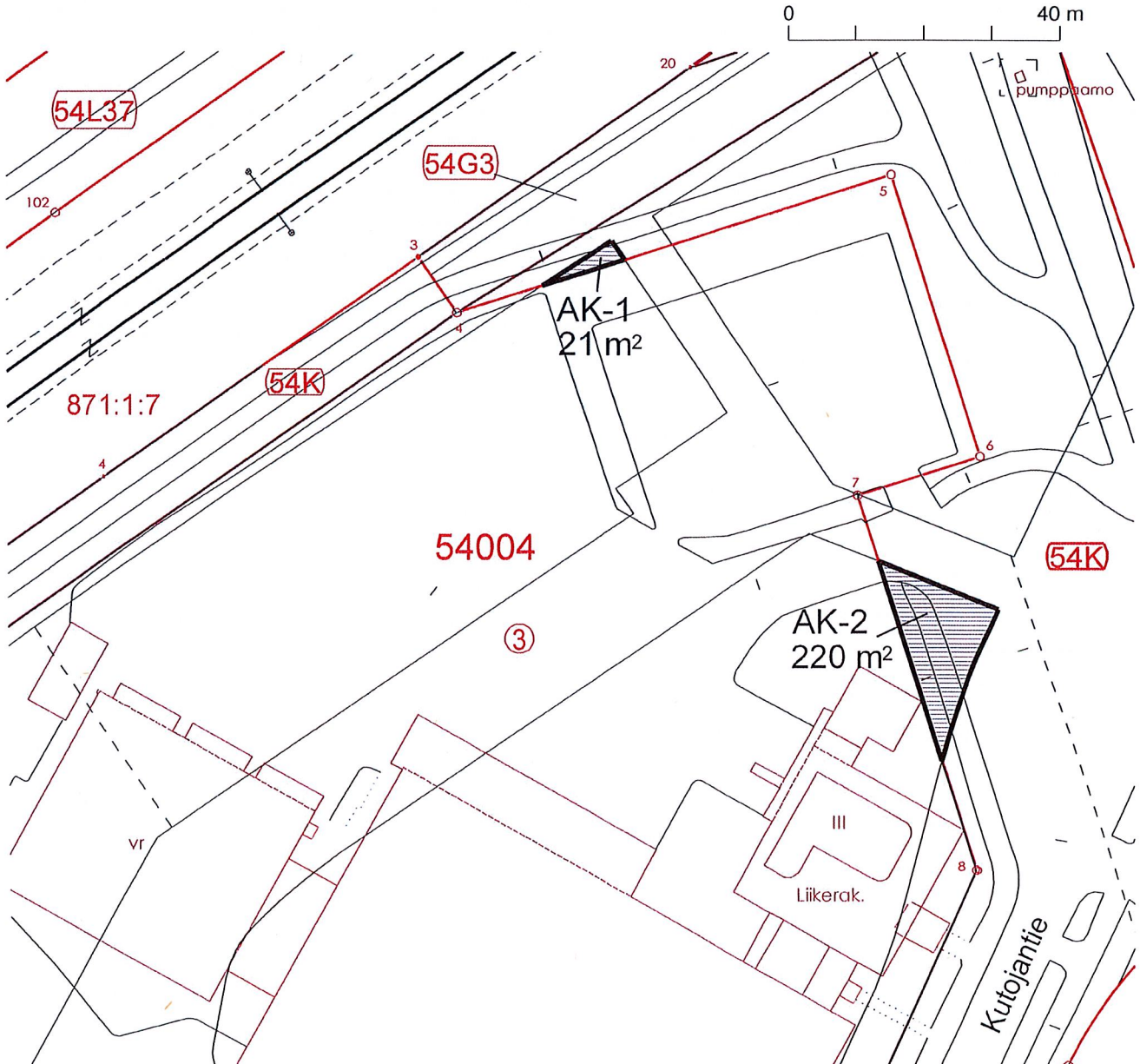
LIITEKARTTA 2/2

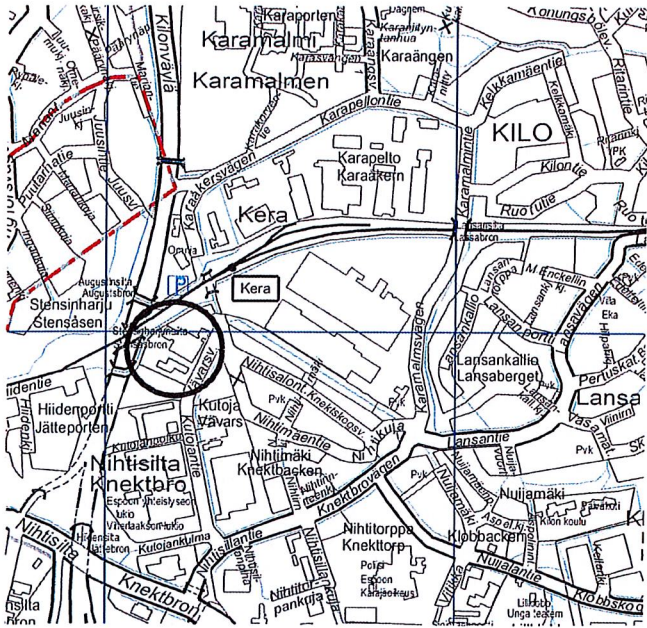
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA
Kera, alue 130140
2021-10

Espoon kaupunki /
Kiinteistö Oy Espoon Kutojantie 12
c/o OP Kiinteistösijoitus Oy



kaupunki luovuttaa (AK-1)





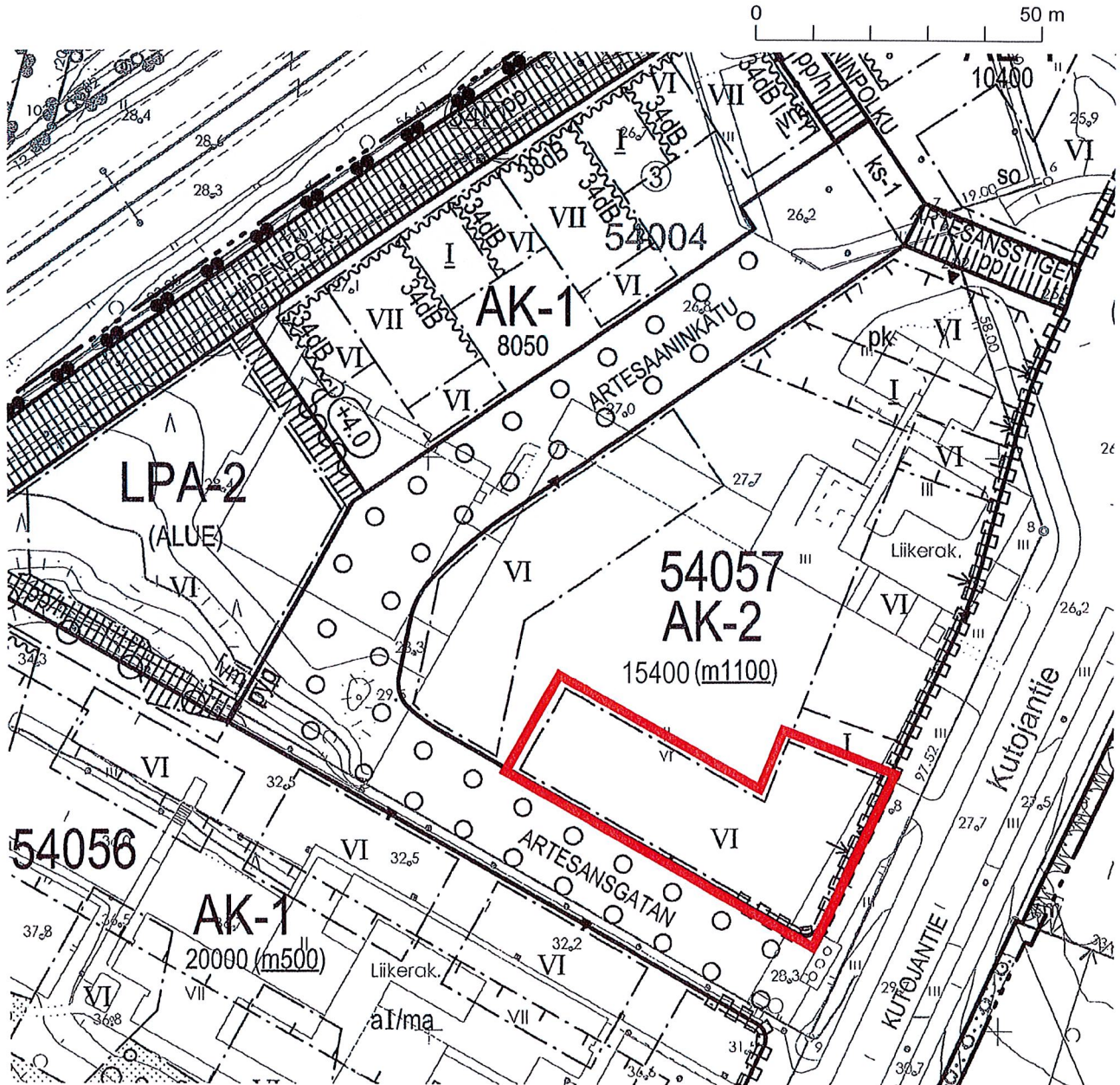
LIITEKARTTA 3
Kera, alue 130140

Espoon kaupunki /
Kiinteistö Oy Espoon Kutojantie 12
c/o Pohjola Kiinteistösijoitus Oy

Valtion tukema asuntotuotanto
kortteli 54057



ARA-vuokra 3350 k-m²,
(sijainti ohjeellinen)



Keran alueen kehittämissitoumus

Tämä sitoumus on osa Keran alueen maankäyttösopimusta. Sitoumus ja sen kehittämistavoitteet hyväksytään maankäyttösopimuksen allekirjoituksella. Maan omistuksen muuttuessa maanomistaja siirtää tiedon sitoumuksesta eteenpäin.

Keran suunnittelua ohjaa pyrkimys olla kestävä kehityksen, kiertotalouden ja digitalisaation edelläkävijäalue. Edelläkävijyys näkyy muun muassa resurssiviisaana rakentamisena, innovatiivisina ja vähäpäästöisinä energiaratkaisuina sekä uudenlaisina digitaalisina palveluina ja sovelluksina. Alueen vahva brändi ja ratkaisut houkuttelevat alueelle ihmisiä ja yrityksiä, jotka kokevat kestävä elämäntavan mielekkäänä ja haluavat osalliseksi inspiroivaan kierto- ja jakamistalouden yhteisöön. Kaupunki toimii Kerassa aktiivisesti ja kohdentaa alueelle kestävien kaupunkiratkaisujen mukaista projekti- ja kehittämistoimintaa, jolla tuetaan sitoumuksessa asetettujen tavoitteiden saavuttamista.

Keran kehittämisen tavoitteet

Kerassa hankkeeseen ryhtyvien tahojen tulee laatia kehittämissuunnitelma tässä sitoumuksessa asetettujen tavoitteiden toteuttamisesta kaupungin asettamalle arviointiryhmälle hyvissä ajoin ennen rakennusluvan jättämistä. Kehittämissuunnitelmassa tulee esittää, miten hankkeessa toteutetaan erilaisilla kehittämistoimenpiteillä seuraavia Keran kehittämisen tavoitteita:

1. Keraa kehitetään tiiviissä yhteistyössä
2. Kerassa tavoitellaan hiilineutraalisuutta vuoteen 2030 mennessä vähäpäästöisillä ja hiiltä sitovilla ratkaisuilla
3. Kerassa luodaan merkittäviä kiertotalouden ratkaisuja
4. Kera on kestävä kaupunkinosana kansallinen ja kansainvälinen referenssikohde

Keran kehittämistoimenpiteet

Osapuolten tavoitteena on kehittää Keran alueelle puhtaita ja älykkäitä kaupunkiratkaisuja alla tarkemmin määriteltyjen teemojen kautta. Kehittämistoimenpiteet ovat suuntaa antavia toimenpiteitä ja esimerkkejä ratkaisuista, joita hanke voi toteuttaa tavoitteiden saavuttamiseksi. Ratkaisuilla edistetään sujuvaa, kestävä ja viihtyisää elinympäristöä sekä asukkaiden hyvinvointia. Alueellinen näkökulma sekä rajapinnat digitaalisuuteen ja kiertotalouteen huomioidaan osana kaikkea kehittämistä.

a. Yhteistyö

Keran toimijat tekevät tiivistä, avointa, pitkäjänteistä ja laaja-alaista yhteistyötä kehittämistavoitteiden saavuttamiseksi. Avoimella tiedonvaihdoilla tavoitellaan parhaiden käytäntöjen sekä uudenlaisten toimintatapojen nopeaa omaksumista ja leviämistä. Jokaisessa hankkeessa huomioidaan Keran pitkän aikavälin kehittämistavoitteet sekä laajemman alueellisen näkökulman edistäminen. Osapuolet etsivät hankkeisiin mukaan kehittämistavoitteisiin sitoutuneita tahoja maankäytön prosessin kaikissa vaiheissa.

b. Puhdas energia

Keran kehityksen tavoitteena on luoda alueellinen ja hiilineutraali lämmitysratkaisu. Kiinteistöille on tarjolla paikallisella lämpöpumppulaitoksella alueverkkoon tuotettua lämpöä. Liittymällä lämmitysratkaisuun kiinteistöt edistävät alueen energiaposiitivisuuden toteutumista. Ratkaisu tukee tulevaisuuden talo- ja korttelikohtaisia ratkaisuja mahdollistaen kiinteistöjen kaksisuuntaiset energiaratkaisut. Tuotannossa hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan alueella syntyviä hukkalämpöjä. Kiinteistöjen energiaratkaisuissa sovelletaan

energiaa säästäviä ja tuottavia teknologioita. Sähkön kannattavaan tuotantoon etsitään yhteisiä ratkaisuja esimerkiksi energiayhteisöjen avulla.

c. Kiertotalouspalvelut

Keran muutos- ja kehitysvaiheen aikana alue toimii alustana innovatiivisille ruoantuotannon ratkaisuille ja kiertotalouspalveluille, kuten rakennusten väliaikaiskäytölle ja kierrätyskeskukselle. Tavoitteena on, että luonnonvarojen kestävää käyttöä edistävät ja asukkaita palvelevat ratkaisut jäävät osaksi tulevaa asumisympäristöä.

d. Asuminen ja sujuva arki

Kerassa asutaan ja työskennellään hyvin suunnitelluissa tiloissa, joissa laatu ja viihtyisyys ovat pääasia. Monipuolisella asuntotuotannolla mahdollistetaan koteja erilaisissa elämänvaiheissa oleville asukkaille. Päästöttömän rakentamisen ja digitaalisten ratkaisujen lisäksi suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota hyvinvointiin, turvallisuuteen, terveellisyyteen, yhteisöllisyyden ja kaupunkikulttuurin tukemiseen ulko- ja sisätiloissa. Alueella asuvilla ja työskentelevillä on mahdollisuus osallistua ja vaikuttaa alueen kehittämiseen. Asumisen ja arjen sujuvuutta priorisoidaan myös alueen rakennusvaiheessa, ja sujuvuutta edistävät ratkaisut ja palvelut vaiheistetaan rakentamisen alkuun.

e. Suunnittelu ja rakentaminen

Rakennushankkeissa pilotoidaan ja sovelletaan laadukkaita, kestäviä ja hiilineutraalin kiertotalouden mukaisia suunnitteluratkaisuja. Kierrätysmateriaalien ja -tuotteiden käytön sekä vähähiilisten tai hiiltä sitovien materiaalien tulee mahdollisuuksien mukaan olla lähtökohta kaikille materiaali- ja tuotevalinnoille. Hankkeille laaditaan laskelmat rakennusten elinkaaren ilmastovaikutuksista, ja ne pyritään minimoimaan.

Prosessi- ja materiaalihävikin minimoimiseksi logistiikan, työmaapalveluiden, varastoinnin sekä muiden toimenpiteiden suunnittelussa tavoitellaan yhteiskoordinaatiota sekä yhteisten ja keskitettyjen palvelujen järjestämistä eri hankkeiden välillä. Työmaiden aiheuttamat haitat asukkaille minimoidaan. Osana alueen hiilineutraalisuustavoitetta kaikissa rakennushankkeissa tavoitellaan fossiilivapaita työmaita Espoon kaupungin allekirjoittaman Päästöttömien työmaiden [Green Deal -sopimuksen](#) tavoitteiden mukaisesti.

f. Purkaminen ja maamassat

Purku- ja maarakentamisessa maksimoidaan materiaalitehokkuus, noudatetaan jätelain etusijajärjestystä, parannetaan jätelajikohtaista lajittelua ja tavoitellaan korkeaa kierrätysastetta. Purkuhankkeissa noudatetaan Kestävän purkamisen [Green Deal -sopimuksen](#) toimintatapoja. Purettaviin rakennuksiin tehdään [purkukartoitus](#). Purkumateriaalit pyritään käsittelemään ja hyödyntämään mahdollisimman lähellä arvokkaimman käyttötarkoituksen mukaan. Maanrakennustöissä käytetään mahdollisimman paljon kierrätettyjä maa-aineksia [MARA-asetus](#) ja tuleva MASA-asetus huomioiden. Pilaantuneen maaperän puhdistamista varten on laadittava [pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi](#). Jos puhdistustarve todetaan, liitetään arviointiin [puhdistusvaihtoehtojen kestävyysarviointi](#). Kaivetut haitta-ainepitoiset maat pyritään käsittelemään ja puhdistamaan mahdollisuuksien mukaan, jotta ne voidaan hyödyntää uudelleen.

g. Liikkuminen ja logistiikka

Jalankulusta, pyöräilyä ja joukkoliikenteestä tehdään Kerassa kaikista houkuttelevimmat kulutavat. Yhteiskäyttöiset liikennevälineet ovat Kerassa ensisijaisesti sähkökäyttöisiä tai kierrätyspolttoaineella toimivia. Kaikki logistiikka järjestetään Kerassa tehokkaasti niin, että kuljetuskapasiteetti optimoidaan ja kuljetuksesta koituu mahdollisimman vähän häiriötä ympäristölle ja muulle liikenteelle.

h. Älykkäät kaupunkiratkaisut



Digitaalisuutta sovelletaan Kerassa esimerkiksi materiaali- ja energiatehokkaan rakentamisen, jätehuollon sekä energiankulutuksen suunnittelussa ja optimoinnissa. Keran kehityksen tavoitteena on luoda alueelle nopeat verkkoyhteydet ja mahdollistaa alueen toimijoille paikallisen datan hyödyntäminen sekä uudenlaisten älykkäiden palvelujen ja ratkaisujen kehittäminen. Kaiken paikallisesti kerätyn datan tulee olla mahdollisuuksien mukaan avoimesti käytettävissä ja sovellettavissa. Datan jakamiskäytäntöjä kehitetään yhdessä ja vastuullisesti yksityisyyttä kunnioittaen.

i. Viestintä ja brändi

Keran toimijat sitoutuvat edistämään Keran brändiä kestäväenä, älykkäänä ja yhteisöllisenä kaupunginosana. Kaupunki toimii vahvana yhteistyökumppanina Keran viestinnässä ja markkinoinnissa. Kerassa kiinnitetään erityistä huomiota ulkotilojen ja rakennusten toteutuksessa taiteen huomioimiseen [Keran taideohjelman](#) mukaisesti.