

Asianumero: 5121/10.02.03/2020
Kera, 130140, 2021-~~8~~
11

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

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

jäljempänä tässä sopimuksessa "**Kaupunki**" sekä

Kiinteistö Oy Kutojantie 10 (y-tunnus: 2878866-1)
c/o Realia Management Oy PL 48
00381 HELSINKI

jäljempänä yhdessä tässä yhdessä 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 49-54-4-2. Sopimusalueen nykyinen käyttötarkoitus on toimistorakennusten tontti (KT), tontti on rakennettu.

Sopimusalueen kaavamerkinnot:

- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1), rakennusoikeus 20 000 k-m²
- Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue (LPA-2) 158 m²
- Lähivirkistysalue (VL) 650 m²
- Katu 874 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.

SOPIMUSEHDOT

1. ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

Asianumero: 5121/10.02.03/2020

Kera, 130140, 2021-~~9~~

11

1.1. LUOVUTUKSEN KOHDE JA HINTA

- a) Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 49-54-4-2 noin 650 m² ja 874 m²:n suuruiset määrälalat katualueeksi ja VL-alueeksi.

Maanomistajan luovuttamat alueet on esitetty liitteenä 2 olevassa kartassa.

1.2. LUOVUTUSHINTA

Maanomistajan luovuttamien alueiden arvo on yhteensä **15 240** euroa.

Maanomistajan luovuttamien alueiden arvo 15 240 euroa on otettu huomioon sopimuskohdan 3 mukaista sopimuskorvausta määritettäessä.

1.3. KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Kiinteistöön 49-54-4-2 kohdistuu kiinnityksiä. Maanomistaja sitoutuu kustannuksellaan purkamaan kiinnitykset kaupungille luovutettujen määräalojen osalta ilman aiheetonta viivästystä lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamisen jälkeen.

1.4. VEROT JA MAKSUT

Osapuolet vastaavat luovutuksen kohteista maksettavista veroista ja maksuista omistusajaltaan kuitenkin siten, että luovuttaja vastaa kiinteistöveroista koko vuodelta.

1.5. MAAPERÄN PILAANTUMINEN

Kohde ei ole listattuna valtakunnalliseen MATTI-maaperän tilan tietojärjestelmään. Kiinteistöllä ei ole tiedossa teetettyjä ympäristötekniisiä maaperätutkimuksia Maanomistajan toimesta eikä kohteella ole viitteitä maaperän pilaantuneisuudesta tai jätetäytöistä.

Mikäli luovutettavilla alueilla todetaan maaperän pilaantuneisuutta tai mahdollisia jätetäyttöjä vastaa Maanomistaja luovuttamiensa alueitten osalta ennen luovutusta tapahtuneista pilaantumisista aiheutuvista normaaliin maanrakentamiseen nähden ylimääräisistä kustannuksista alueen asemakaavan toteutuksen ajan siten, että Kaupungin tulee kuitenkin kääntyä ensisijaisesti pilaantuneisuuden aiheuttajan puoleen.

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

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

Asianumero: 5121/10.02.03/2020

Kera, 130140, 2021-~~8~~

11

Kaupunki toteuttaa mahdollisen maaperän puhdistamisen Maanomistajan luovuttamilla 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 Maanomistajan luovuttaman alueen osalta maaperässä havaitaan pilaantumista, Kaupungin tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ottaa yhteys Maanomistajaan. Maanomistaja korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu Maanomistajan kanssa ennen niiden toteuttamista. Ensisijainen vastuu on kuitenkin mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Mahdollisesta töiden viivästyttämisestä ei makseta korvausta.

1.6. OLEMASSA OLEVIENTEN RAKENTEIDEN PURKAMINEN

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

Rakenteet on poistettava kymmenen (10) vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulemisesta, ellei yhteisesti toisin sovita. Mikäli kuitenkin Kaupungin suunnitteleman rakentamisen aikataulu vaatii rakenteiden purkamista edellä mainittua aikataulua nopeammin, sitoutuu Maanomistaja neuvottelemaan rakennuksen vuokralaisen kanssa mahdollisuudesta purkaa rakenteita edellä mainittua aikataulua nopeammin.

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 Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen luovutuskirjan kuusi (6) kuukautta aiemmin kuin kohdassa 1.6. mainittu purkaminen aloitetaan.

Osapuolet voivat erikseen maakaaren (541/1995) esisopimuksen muutosäännösten mukaisella esisopimuksen muutoksella sopia edellä mainittujen luovutusajankohtien

Asianumero: 5121/10.02.03/2020
Kera, 130140, 2021-Ø

11

siirtämisestä, mikäli siihen ilmenee painava ja molempien Sopijapuolten kannalta hyväksyttävä syy.

Tämä esisopimus on voimassa 12 vuotta sen allekirjoittamisesta. Mikäli Asemakaavan lainvoimaistuminen viivästyy siten, että on tarpeellista pidentää tämän esisopimuksen voimassaolo ottaen huomioon edellä sanotut Asemakaavan lainvoimaistumiseen sidotut luovutusajankohdat, sitoutuvat Osapuolet jatkamaan sopimuksen voimassaoloa maakaaren muutosäännösten mukaisella esisopimuksen muutoksella.

Sopimuksen raukeamisesta on sovittu kohdassa 8.

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 pyrkivät mahdollistamaan vastavuoroisesti ja vastikkeetta omistamiensa, rakentamattomien maa-alueiden hyödyntämisen alueen kunnallistekniikan rakentamisen aikaisiin tarpeisiin, kuten purkumassojen läjitykseen ja varastointiin, työmaa-alueiden järjestämiseen ja pysäköintiin.

Asianumero: 5121/10.02.03/2020

Kera, 130140, 2021-~~0~~
11

3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-alueen palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille sopimuskorvauksena **3 632 340** euroa ja luovuttamalla Kaupungille maa-alueet kohdan 1.1 mukaisesti.

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

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

4. MAKSUAIKATAULU

Sopimuskorvauksen ensimmäinen erä on **1 210 780** euroa ja Maanomistaja suorittaa sen Kaupungille laskun mukaan viimeistään yhden (1) vuoden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen toinen erä on **1 210 780** euroa ja Maanomistaja suorittaa sen Kaupungille laskun mukaan kun kaupunkiradan alittavan kaukalon rakennustyöt aloitetaan, kuitenkin aikaisintaan v. 2024 aikana.

Sopimuskorvauksen kolmas erä **1 210 780** 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 Kutojantie 10
c/o Realia Management Oy PL 48
00381 HELSINKI

5. VALTION TUKEMA VUOKRA-ASUNTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat sopineet Sopimusalueen osittaisesta toteuttamisesta valtion tukemaan asuntotuotantoon.

Maanomistaja sitoutuu siihen, että alueen rakennusoikeudesta noin 3800 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 tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa tonttien enimmäishintaa.

Asianumero: 5121/10.02.03/2020

Kera, 130140, 2021-~~Ø~~

11

Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon osoitettavat tontit on merkitty liitekartalle
3. Tonttien sijainti, tonttien koko ja muoto voivat vaihdella.

6. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille sopimuskorvauksen vakuudeksi Kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan **4 358 810** euroa (1,2 kertaa sopimuskorvaus).

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 **1 100 000** 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 edetessä, 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, kuin 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 perusteltua syytä).

Asianumero: 5121/10.02.03/2020
Kera, 130140, 2021-~~9~~
11

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa. Kaupunki voi kieltäytyä hyväksymästä siirtoa vain perustellusta syystä (perusteltuna syynä pidetään aina luovutuksensaajan puutteellista taloudellista kantokykyä tai muuta vastaavaa perusteltua syytä).

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 kaupunginhallituksessa.

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 Osapuolten 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 Osapuolella on oikeus edellyttää, että sopimuksen päättymisestä laaditaan erillinen muistio, jonka Osapuolet allekirjoittavat

Asianumero: 5121/10.02.03/2020

Kera, 130140, 2021-~~0~~
11

sopimuksen päättymisen vahvistamiseksi. Mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan kohdassa ~~12~~¹³ tarkoitetussa järjestyksessä.

11. KESTÄVÄN KEHITYKSEN TAVOITTEET

Sopimuksen liitteenä 4 on Keran alueen kehittämissitoumus, jota Osapuolet 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. Yksityiskohtat ml. velvoitepaikka- ja rakentamiskustannusten 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. Kartta Maanomistajan luovuttamasta alueesta
- Liite 3. Kartta ARA-kohteista
- Liite 4. Keran alueen kehittämissitoumus

Asianumero: 5121/10.02.03/2020

Kera, 130140, 2021-~~0~~
11

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

PÄIVÄYS

Espoossa 4. päivänä elo kuuta 2021

ALLEKIRJOITUKSET

Maanomistajan puolesta

Vesa Eskoli

Esa Torkko (valtakirjalla)

Espoon kaupungin puolesta

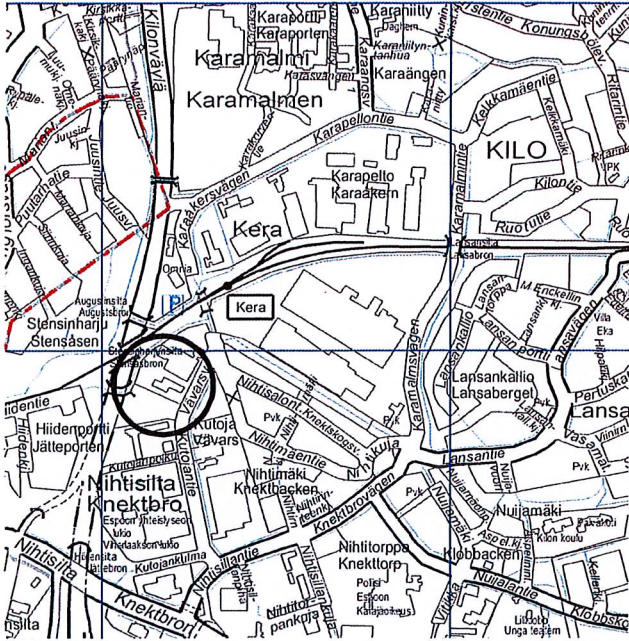
Olli Isotalo

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Vesa Eskoli ja Esa Torkko Kiinteistö Oy Kutojantie 10: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 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

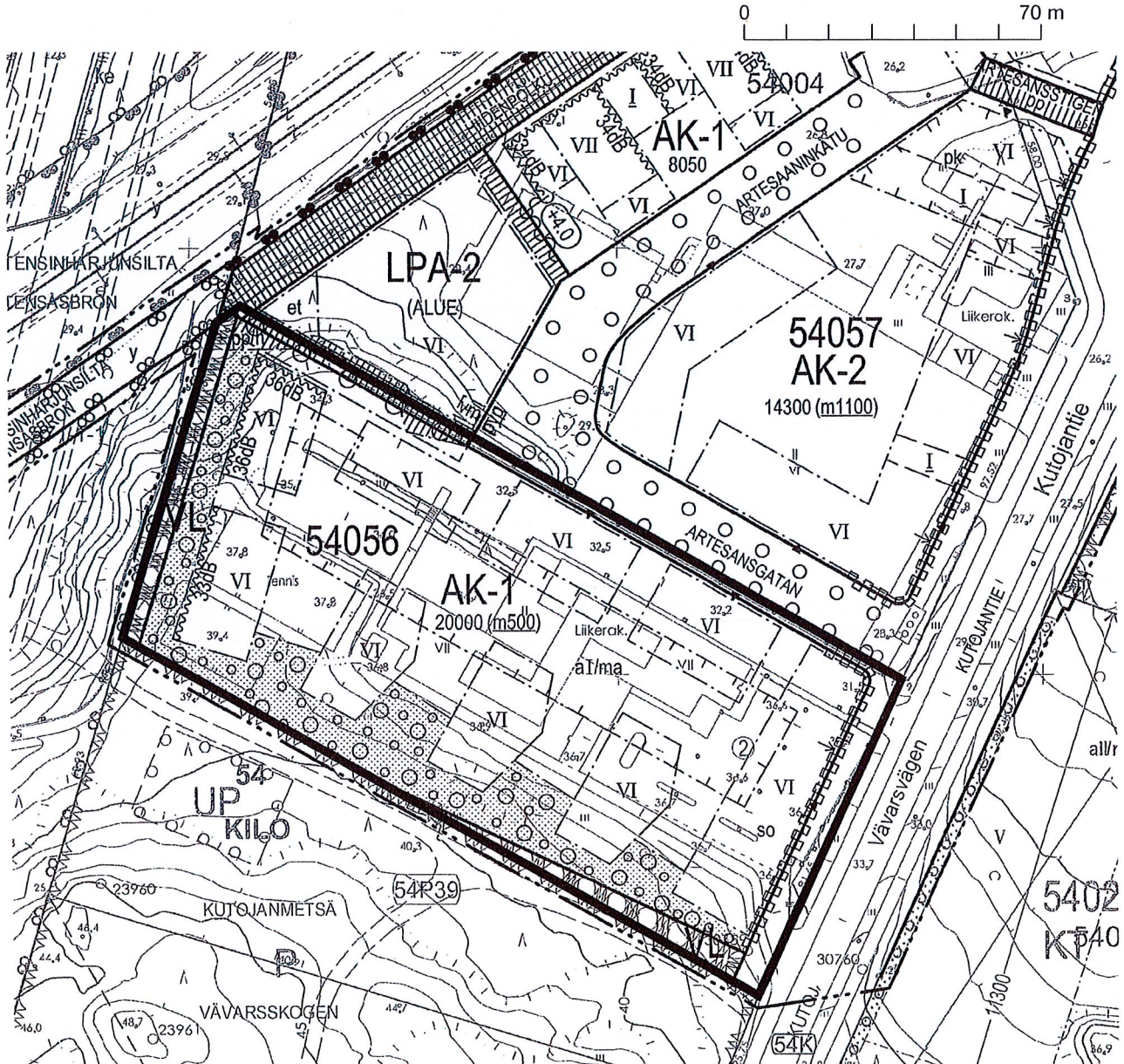
Juho Toijanaho
kiinteistöinsinööri
0497/15

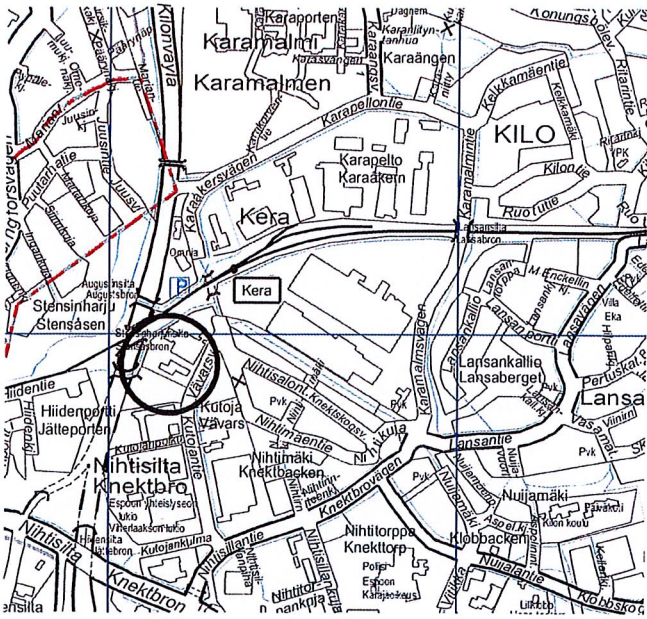


LIITEKARTTA 1
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA 4.6.2021
 Kera, alue 130140
 2021-11

Espoon kaupunki /
 Kiinteistö Oy Kutojantie 10
 c/o LähiTapiola

 sopimusalue





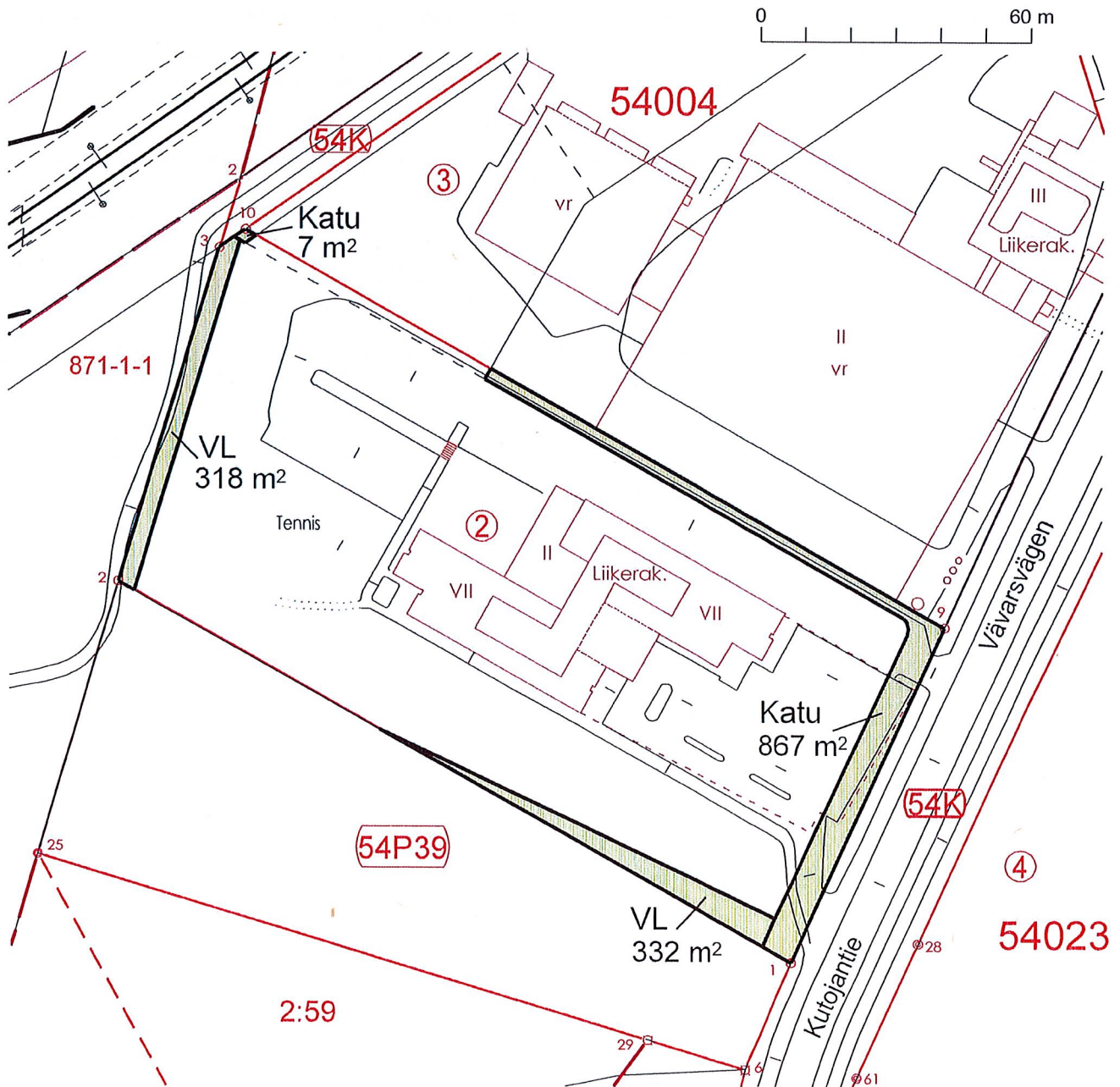
LIITEKARTTA 2

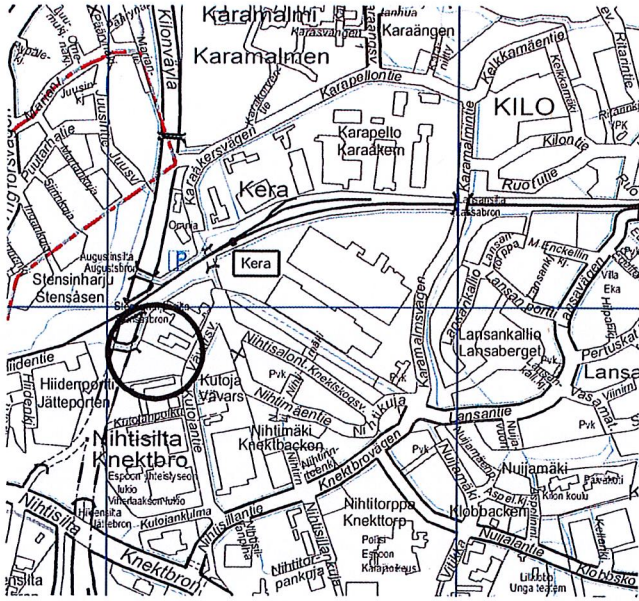
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA
Kera, alue 130140
2021-11

Espoon kaupunki /
Kiinteistö Oy Kutojantie 10
c/o LähiTapiola



kaupungille luovutettavat
alueet (VL, katu)

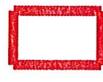


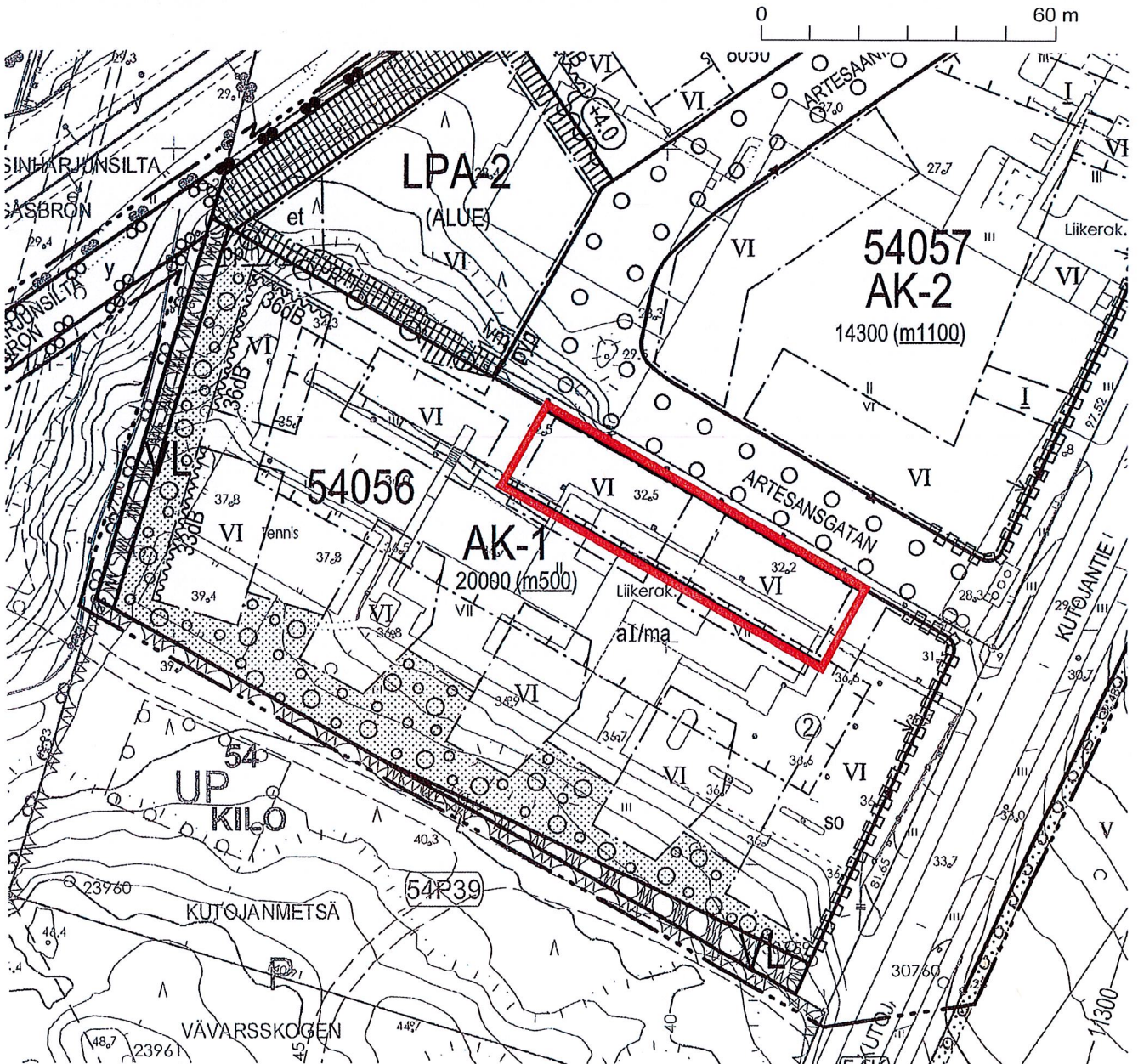


LIITEKARTTA 3
Kera, alue 130140

Espoon kaupunki /
Kiinteistö Oy Kutojantie 10
c/o LähiTapiola

Valtion tukema asunto tuotanto
kortteli 54056

 ARA-vuokra 3800 k-m²
(sijanti ohjeellinen)



Keran alueen kehittämissitumus

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

Keran suunnittelua ohjaa pyrkimys olla kestävä kehitys, kiertotalouden ja digitalisaation edelläkävijäalue. Edelläkävijyys näkyy muun muassa resurssiinsaana rakentamisena, innovatiivisina ja vähäpäästöisinä energiaratkaisuina sekä uudenaikaisina digitaalisina palveluina ja sovelluksina. Alueen vahva brändi ja ratkaisut houkuttelevat alueelle ihmisiä ja yrityksiä, jotka kokevat kestävä elämäntavan mielekkäänä ja haluavat osalliseksi inspiroivaan kiertotalouden 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 kaupunkiosana 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 tiedonvaihdolla 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 energiaposiivisuuden 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. Purkamisen ja maamassat

Purku- ja maarakentamisessa maksimoidaan materiaalitehokkuus, noudatetaan jätelain etusijajärjestystä, parannetaan jätelajikohtaista lajittelua ja tavoitellaan korkeaa kierrätysastetta. Purkukäytössä 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, pyöräilystä ja joukkoliikenteestä tehdään Kerassa kaikista houkuttelevimmat kulkutavat. Yhteiskäyttöiset liikennevälineet ovat Kerassa ensisijaisesti sähkökäyttöisiä tai kierrätyspoltoaineella 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.