

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

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

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

jäljempänä tässä sopimuksessa ”**Kaupunki**” sekä

Kilon Logistiikkakeskus Oy (y-tunnus: 0732820-1)
c/o SOK Kiinteistötoiminnot
PL 220
00088 S-ryhmä

jäljempänä tässä sopimuksessa ”**Maanomistaja**”

Kaupunki ja Maanomistaja yhdessä ”**Sopimusosapuolet**”.

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 omistamat kiinteistön 49-54-7-3, sekä Kaupungin omistaman kiinteistön 49-54-9901-0. Sopimusalueen nykyinen käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastoalue (T), alue on rakennettu.

Sopimusalueen tulevat kaavamerkinnot:

- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1), rakennusoikeus 157 600 k-m²
- Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue (AL-1), rakennusoikeus 9423 k-m²
- Keskustatoimintojen korttelialue (C-1), rakennusoikeus 60 400 k-m²
- Keskustatoimintojen korttelialue (C-2), rakennusoikeus 7450 k-m²
- Yleinen pysäköintialue (LP) 1046 m²
- Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue (LPA) 3117 m²
- Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue (LPA-1) 3410 m²
- Lähipalvelurakennusten korttelialue (PL-1), rakennusoikeus 2000 k-m²
- Lähivirkistysalue (VL) 676 m²
- Puisto (VP) 3075 m²
- Puisto (VP-1) 6829 m²
- Puisto (VP-2) 9672 m²
- Puisto (VP-3) 1640 m²

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

- Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-1) 16 621 m²
- Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO-1), rakennusoikeus 11 700 k-m²
- Katu ja katuaukio 43 942 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 sopimuksen kohta 1 sisältää Sopimusosapuolten välillä tehtäviä alueluovutuksia koskevan kiinteistön kaupan esisopimuksen, minkä vuoksi sopimus on laadittu maakaaren (540/1995) 1 luvun muotosäännöksiä noudattaen.

SOPIMUSEHDOT

1. ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

1.1. LUOVUTUKSEN KOHTEET JA HINNAT

a) Kaupunki luovuttaa Kilon Logistiikkakeskus Oy:lle kiinteistöstä 49-54-9901-0:

- AK-1 -alueeksi noin 14 m²:n, noin 57 m²:n, noin 484 m²:n, noin 493 m²:n ja noin 740 m²:n määräalat
- LPA -alueeksi noin 88 m²:n määräalan
- LPA-1 -alueeksi noin 69 m²:n määräalan

Kaupungin luovuttamat alueet on rajattu liitekartoille 2/1-5.

b) Kilon Logistiikkakeskus Oy luovuttaa Espoon kaupungille kiinteistöstä 49-54-7-3:

1)

- AL-1 -alueeksi noin 301 m²:n määräalan
- VU-1 -alueeksi noin 93 m²:n määräalan
- VP-2 -alueeksi noin 4640 m²:n määräalan
- YO-1 -alueeksi noin 8597 m²:n määräalan
- LP -alueeksi noin 1046 m²:n määräalan
- Katuaukioksi noin 2814 m²:n määräalan
- VP-3 -alueeksi noin 1640 m²:n määräalan
- VP-1 -alueeksi noin 2152 m²:n määräalan
- VL -alueeksi noin 453 m²:n määräala
- Katualueeksi noin 22351 m²:n ja noin 830 m²:n määräalat

kohdan 1) luovutusten arvo yhteensä noin 2 886 264 €

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

2)

- VU-1-alueeksi noin 9807 m²:n määräalan
- VL -alueeksi noin 221 m²:n määräalan
- VP -alueeksi noin 1783 m²:n, noin 967 m²:n ja noin 325 m²:n määräalat
- VP-1 -alueeksi noin 5708 m²:n, noin 3001 m²:n, noin 1568 m²:n, noin 1479 m²:n ja noin 1121 m²:n määräalat
- VP-2 -alueeksi noin 2474 m²:n ja noin 1079 m²:n määräalat
- YO-1 -alueeksi noin 2234 m²:n määräalan
- PL-1 -alueeksi noin 3377 m²:n määräalan
- Katualueeksi, noin 17592 m²:n, noin 57 m²:n ja noin 31 m²:n määräalat

kohdan 2) luovutusten arvo yhteensä 1 480 926 €

Maanomistajan luovuttamat alueet on rajattu liitekartoille 2/6 ja 2/7.

Alueet luovutetaan vaiheittain seuraavasti:

- i. Kohdassa 1.1 a) tarkoitetut alueet luovutetaan yhden (1) vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta;
- ii. Kohdassa 1.1 b) 1 tarkoitettuista alueista luovutetaan liitekartan 2/6 mukainen noin 44 917 m²:n määräala yhden (1) vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta; ja
- iii. Kohdassa 1.1 b) 2 tarkoitettuista alueista luovutetaan liitekartan 2/7 mukainen noin 52 824 m²:n mukainen määräala viiden (5) vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta.

1.2. LUOVUTUSHINTA

Kaupungin luovuttamien määräalojen arvo on yhteensä **1 096 655** euroa.

Maanomistajan luovuttamien alueiden arvo on yhteensä **4 367 190** euroa.

Kaupungin luovuttamien ja maanomistajan luovuttamien alueiden arvojen erotus 3 270 535 euroa on otettu huomioon sopimuskohdan 3. mukaista sopimuskorvausta määritettäessä.

1.3. KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Kiinteistöön 49-54-7-3 kohdistuu jäljempänä kohdassa 6. yksilöidyn mukaiset kiinnitykset, joiden haltijaksi on määrätty Kaupunki ja jotka Maanomistaja panttaa Kaupungille tämän sopimuksen mukaisten velvoitteidensa täyttämisen vakuudeksi.

Muihin luovutuksen kohteisiin ei kohdistu kiinnityksiä eikä muita rasiitteita, ja Sopimusosapuolet vakuuttavat, ettei muita hakemuksia ole vireillä.

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

1.4. VEROT JA MAKSUT

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

1.5. MAAPERÄN PILAANTUMINEN

Kumpikin Sopimusosapuoli vastaa luovuttamiensa alueitten osalta ennen luovutusta tapahtuneista pilaantumista aiheutuvista normaaliin maanrakentamiseen nähden ylimääräisistä kustannuksista alueen asemakaavan toteutuksen ajan. Ensisijainen vastuu on kuitenkin mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla sillä edellytyksellä, että mahdollinen kolmas aiheuttaja voidaan Sopimusosapuolen 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 maa-aineksen seasta ja kohonneita vastaanotto- ja kuljetuskustannuksia sekä poiston aiheuttamia ympäristötekniisiä suunnittelu-, luvitus- ja valvontakustannuksia.

Valtakunnallisen MATTI-maaperän tilan tietojärjestelmän mukaan kohteella on maaperän tilan selvitystarve kohteen maankäytön tai omistussuhteiden muuttuessa. Kiinteistöllä on teetetty ympäristötekniisiä maaperätutkimuksia Maanomistajan toimesta. Tehdyissä maaperätutkimuksissa ei ole todettu laajamittaista yhtenäistä pilaantumaa, mutta yksittäisissä näytepisteissä on todettu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Lisäksi maaperässä on todettu paikoin rakennusjätejakeita, kuten tiiltä, betonia, asfalttia ja puuainesta.

Huomioitavaa on, että tämän sopimuksen tekohetkellä alueella ei ole saatavilla kattavaa maaperätutkimustietoa, johtuen alueella sijaitsevista rakennuksista ja toiminnoista. Näin ollen on mahdollista, että alueella on haitta-ainepitoisia maa-aineksia ja jätteellisiä maa-aineksia laajemmin, kuin sopimuksen tekohetkellä on tiedossa. Kiinteistön pohjoisosassa on käynnissä klooratuilla liuottimilla pilaantuneen pohjaveden kunnostus. Pohjavesi on pilaantunut kiinteistön ulkopuolisen toimijan toimesta ja kunnostuksesta vastaa pilaaja.

Huomioitavaa on, että asemakaavan mukaisesti katuja, yleisiä alueita ja tuleva koulukiinteistö tullaan rakentamaan nykyisen logistiikkakeskuksen hallirakennusten kohdille. Näin ollen maaperän tila ja puhdistustarve tulee vielä myöhemmin tarkentumaan Kaupungille luovutettavilla alueilla.

Sopimusosapuolet sitoutuvat 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

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

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 luovuttamallaan alueella. Sopimusosapuolet sitoutuvat vaihtamaan tietoa alueen tutkimusten ja suunnittelun osalta, siten että tutkimuksista laaditaan tutkimussuunnitelmat, jotka hyväksytetään toisella osapuolella ennen tutkimusten suoritusta.

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

Kaupunki poistaa Kaupungille luovutettavilta alueilta johdot, kaapelit ja putket alueiden rakentamisen vaatimassa laajuudessa alueiden rakentamisen yhteydessä.

1.7. OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

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

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

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

Kohdassa 1.1. iii) tarkoitettujen alueiden osalta Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen luovutuskirjan viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun Asemakaava on saanut lainvoiman.

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

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

Sopimuksen raukeamisesta on sovittu kohdassa 9.

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 Kukkavaasinkadun ja Viilivadin kunnallistekniikan suunnittelun heti asemakaavan lainvoimaisuudesta.

Kaupunki käynnistää Savenvalajankadun ja Maitovadinkadun kunnallistekniikan suunnittelun kolmen vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta. Tavoitteena on aloittaa em. katujen rakentaminen heti, kun sopimuskohdan 1.1 ii) 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.

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

Kunnallistekniikan sopimus

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

Osapuolet tekevät kunnallistekniikan sopimuksen vuoden 2023 loppuun mennessä.

Kunnallistekniikan sopimuksessa 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 **49 128 708** 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 määritelty vuoden 2021 maaliskuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2010=100) mukaisesti.

4. MAKSUAIKATAULU

Sopimuskorvauksen ensimmäinen erä on **8 000 000** euroa ja Maanomistaja suorittaa sen Kaupungille laskun mukaan viimeistään yhden (1) vuoden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen toinen erä on **12 000 000** euroa ja Maanomistaja suorittaa sen Kaupungille laskun mukaan viimeistään, kun Kukkavaasinkatu- ja Viilivati-katujen kunnallistekniikan rakentamisesta on päätetty ja työt on aloitettu.

Sopimuskorvauksen kolmas erä **8 000 000** euroa maksetaan laskua vastaan viimeistään, kun Kukkavaasinkatu ja Viilivati ovat pääosin liikennöitävässä kunnossa ja vesihuolto on valmistunut em. katualueille, kuitenkin aikaisintaan kolmen vuoden kuluttua asemakaavan lainvoimaisuudesta. Mikäli em. työt ovat vielä kolmen vuoden jälkeen asemakaavan vahvistumisesta lukien kesken, niin Sopimusosapuolet sitoutuvat neuvottelemaan kolmannen erän aikataulusta.

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

Sopimuskorvauksen neljäs erä **12 000 000** euroa maksetaan laskua vastaan heti, kun Kaupunkiradan rata-alueella sijaitsevan Kutojantien päässä oleva kaukalon rakentaminen aloitetaan. Sopimuskorvaus laskutetaan aikaisintaan vuonna 2024.

Sopimuskorvauksen viides ja viimeinen erä on **9 128 708** euroa ja Maanomistaja suorittaa sen Kaupungille laskun mukaan viimeistään kuuden (6) vuoden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Jokainen laskutettava sopimuskorvauksen maksuerä tarkistetaan indeksillä kohdan 3 mukaisesti.

Sopimuskorvauksen laskutusosoite:

Kilon Logistiikkakeskus Oy
PL 220
00088 S-ryhmä

5. VALTION TUKEMA VUOKRA-ASUNTUOTANTOVELVOITE

Sopimusosapuolet ovat sopineet Sopimusalueella sijaitsevien tonttien toteuttamisesta valtion tukemaan asuntotuotantoon.

Maanomistaja sitoutuu siihen, että alueen rakennusoikeudesta noin 13 800 k-m² toteutetaan valtion tukemana asumisoikeustuotantona ja noin 51 700 k-m² toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (40 vuoden korkotukilaina) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (ARA) antamien ohjeiden mukaisesti kaupungin hyväksymille tahoille.

Mahdollisissa tonttien tai tontinosien luovutuksissa hintana käytetään valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa tonttien enimmäishintaa.

Valtion tukemaan asumisoikeustuotantoon osoitettavat tontit ja valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon osoitettavat tontit on merkitty liitekartoille 3/1-3. Tonttien sijainti, tonttien koko ja muoto voivat vaihdella. Alueelle toteutetaan ARA-rakentamista yhteensä 65 500 k-m².

6. VAKUUS

Maanomistaja on luovuttanut Kaupungille sopimuskorvauksen vakuudeksi kaupungin hyväksymät sähköiset panttikirjat, jotka ovat suuruudeltaan yhteensä **58 800 000** euroa (noin 1,2 kertaa sopimuskorvaus).

Maanomistajalla on oikeus kirjata Sopimusaluetta koskeva hallinnanjakosopimus parhaimmalla etusijalla. Kaupunki antaa suostumuksen kirjaamiseen sillä edellytyksellä, että kiinnitys kohdistuu määräosaan hallinnanjakosopimuksen jälkeen parhaalla etusijalla siten, että kiinnityksen kohteena olevalle määräosalle hallinnanjakosopimuksessa osoitettu rakennusoikeuden arvo yleisiä

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

kiinteistöarvioinnissa käytettyjä arviointiperiaatteita soveltaen kattaa tässä Sopimuksessa sovitun vakuuden määrän.

ARA-toteutuksen vakuudeksi luovutetaan lisäksi vakuus **16 000 000** 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, 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.

Maanomistajalla on vireillä Kilon Logistiikkakeskus Oy:n jakautuminen. Kilon Logistiikkakeskus Oy aiotaan purkaa siten, että kaikki sen varat ja velat siirtyvät Kiinteistö Oy Keran Tontit -yhtiölle ja Kiinteistö Oy Keran Hallit -yhtiölle. Nykyiset purettavat logistiikkarakennukset sekä väliaikaista käyttöä koskeva vuokraustoiminta siirtyy Keran Hallit Oy:lle ja maapohjan omistus Keran Tontit Oy:lle. Jakautumisen toteutuessa kaikki tämän sopimuksen vastuut ja velvollisuudet siirtyvät Kiinteistö Oy Keran Tontit -yhtiölle, joka tulee jakautuvan yhtiön sijaan Sopimusosapuoleksi.

8. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 7. mukaisista luovutuksista

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

kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

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

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVIUUS 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 samoilla periaatteilla kuin tämä sopimus on solmittu

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 Sopimusosapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle Sopimusosapuolelle 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 Sopimusosapuolten 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 Sopimusosapuolella on oikeus edellyttää, että sopimuksen päättymisestä laaditaan erillinen muistio, jonka Sopimusosapuolet allekirjoittavat sopimuksen päättymisen vahvistamiseksi. Mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan kohdassa 12 tarkoitetussa järjestyksessä.

11. KESTÄVÄN KEHITYKSEN TAVOITTEET

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

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

12. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

- Liite 1. Kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta
- Liite 2/1-5. Kartat Kaupungin luovuttamista alueista
- Liite 2/6. Kartta Maanomistajan 1. vaiheessa luovuttamista alueista
- Liite 2/7. Kartta Maanomistajan 2. vaiheessa luovuttamista alueista
- Liite 3/1-3. Kartat ARA-kohteista
- Liite 4. Keran alueen kehittämissitoumus

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

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

PÄIVÄYS

Espoossa 4. päivänä ELU kuuta 2021

ALLEKIRJOITUKSET

Maanomistajan puolesta

Mari Pitkäaho

Pasi Suutari

Espoon kaupungin puolesta

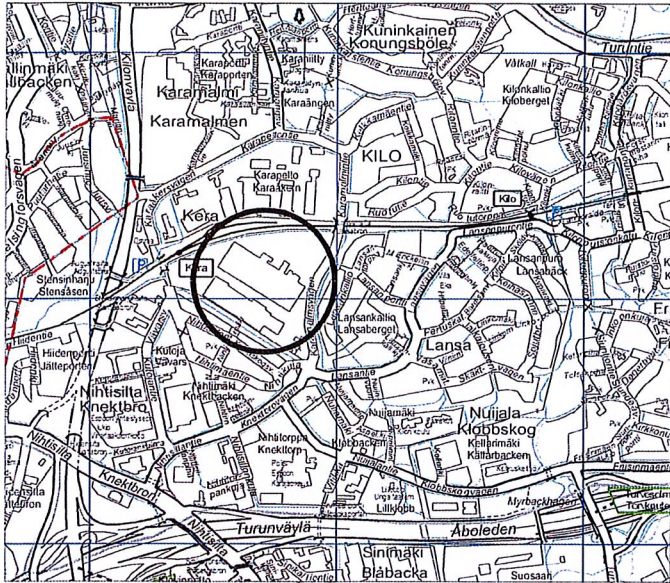
Olli Isotalo

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Mari Pitkäaho ja Pasi Suutari Kilon Logistiikkakeskus Oy: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.

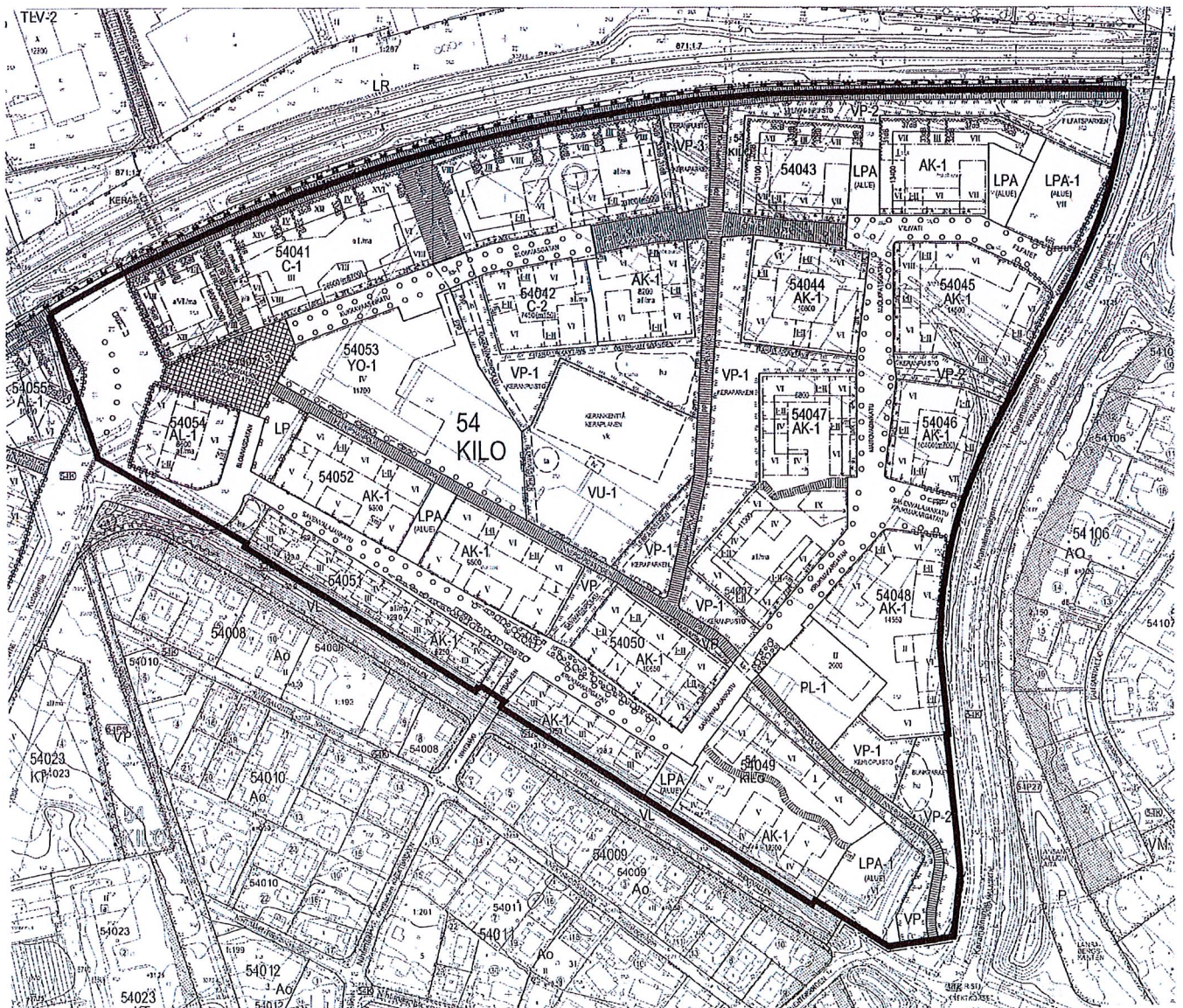
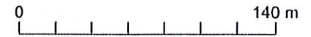
Juho Toijanaho
kiinteistöinsinööri
0497/15

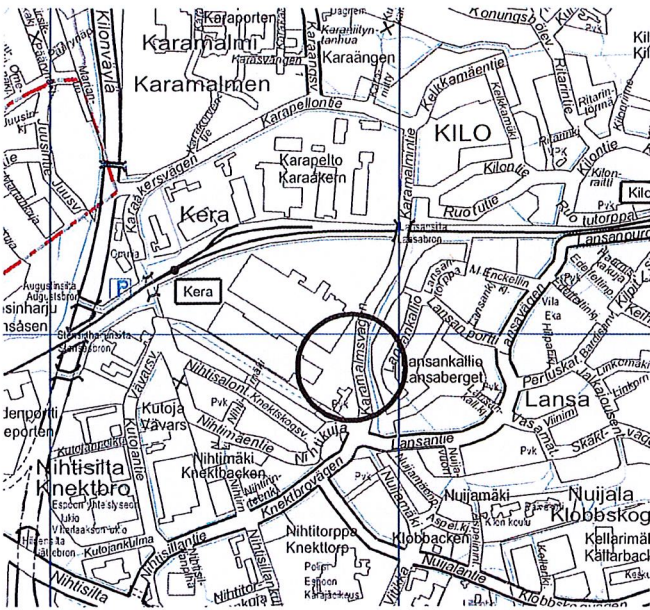


LIITEKARTTA 1
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA 4.8.2021
 Kera, muutos, alue 130140
 2021-9

Espoon kaupunki /
 Kilon Logistiikkakeskus Oy
 c/o SOK Kiinteistötoiminnot

 sopimusalue



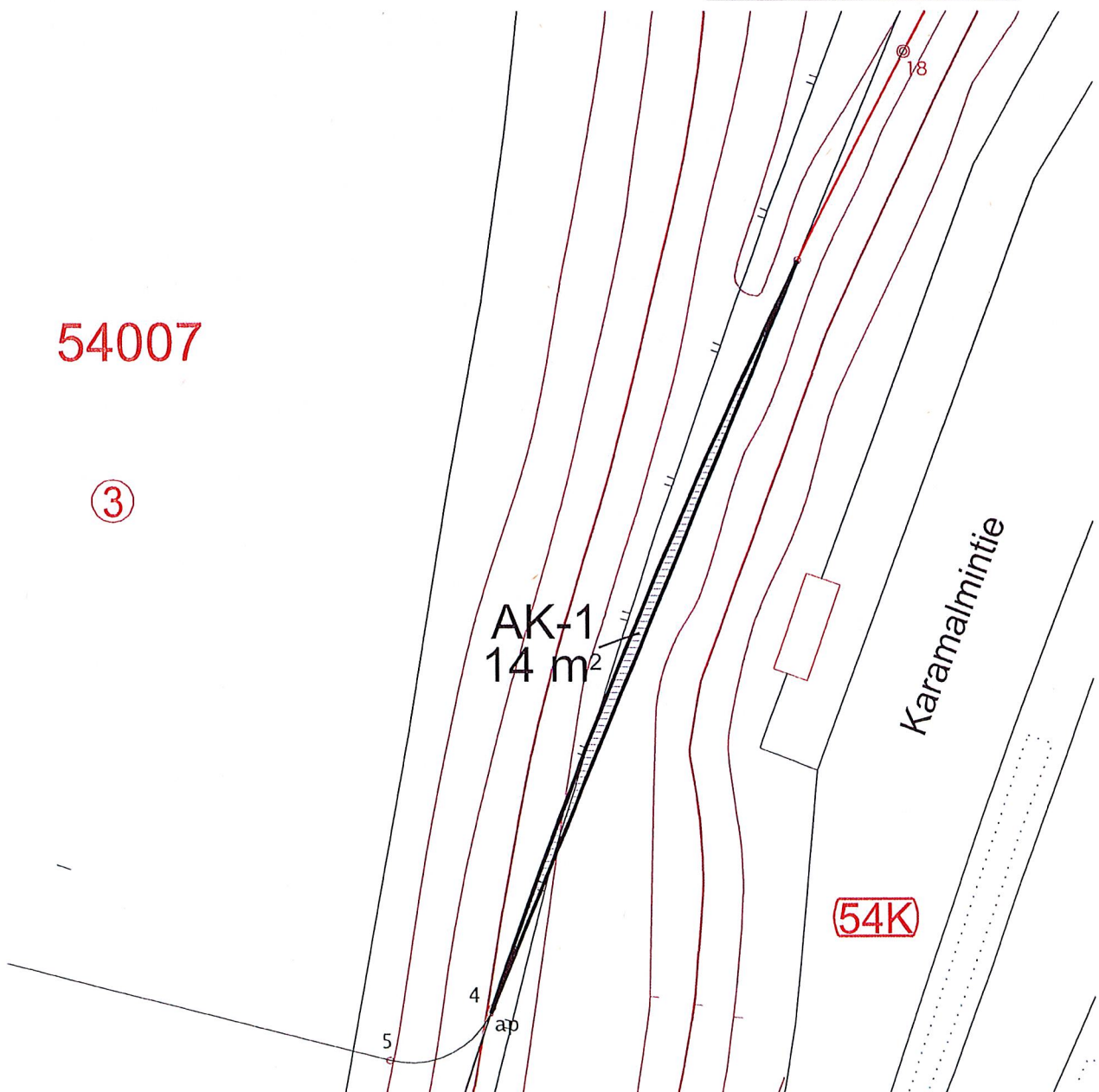
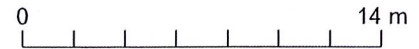


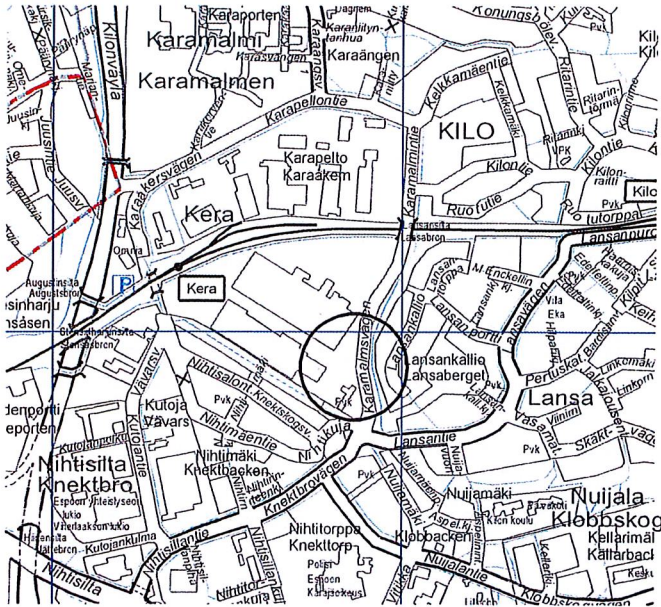
LIITEKARTTA 2/1
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA
 Kera, muutos, alue 130140
 2021-9

Espoon kaupunki /
 Kilon Logistiikkakeskus Oy



kaupunki luovuttaa (AK-1)



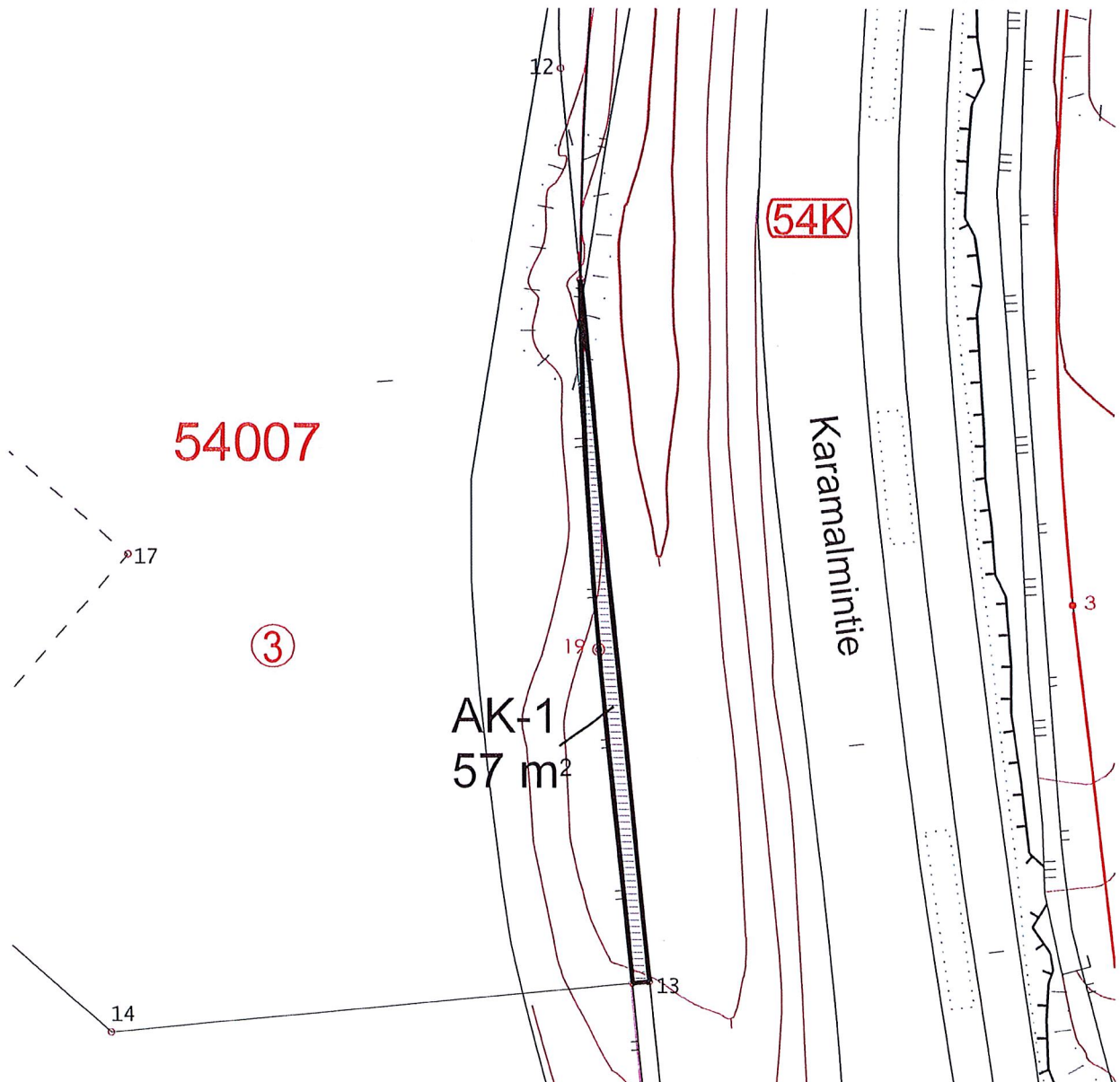
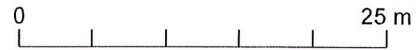


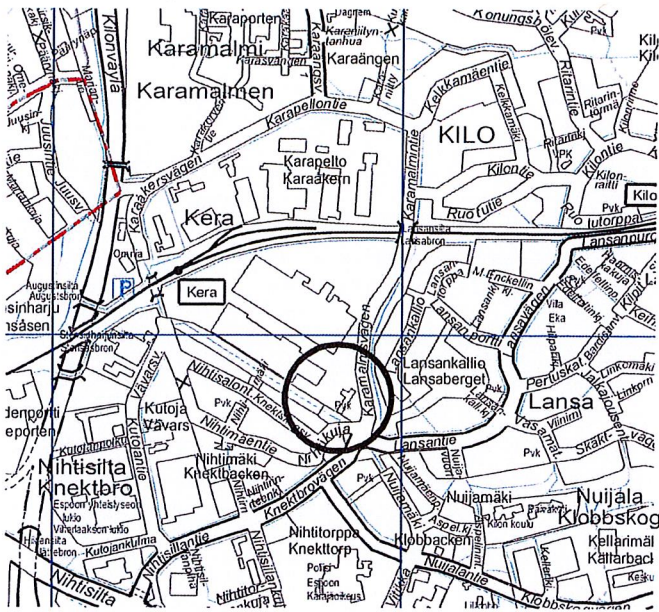
LIITEKARTTA 2/2
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA
 Kera, muutos, alue 130140
 2021-9

Espoon kaupunki /
 Kilon Logistiikkakeskus Oy



kaupunki luovuttaa (AK-1)



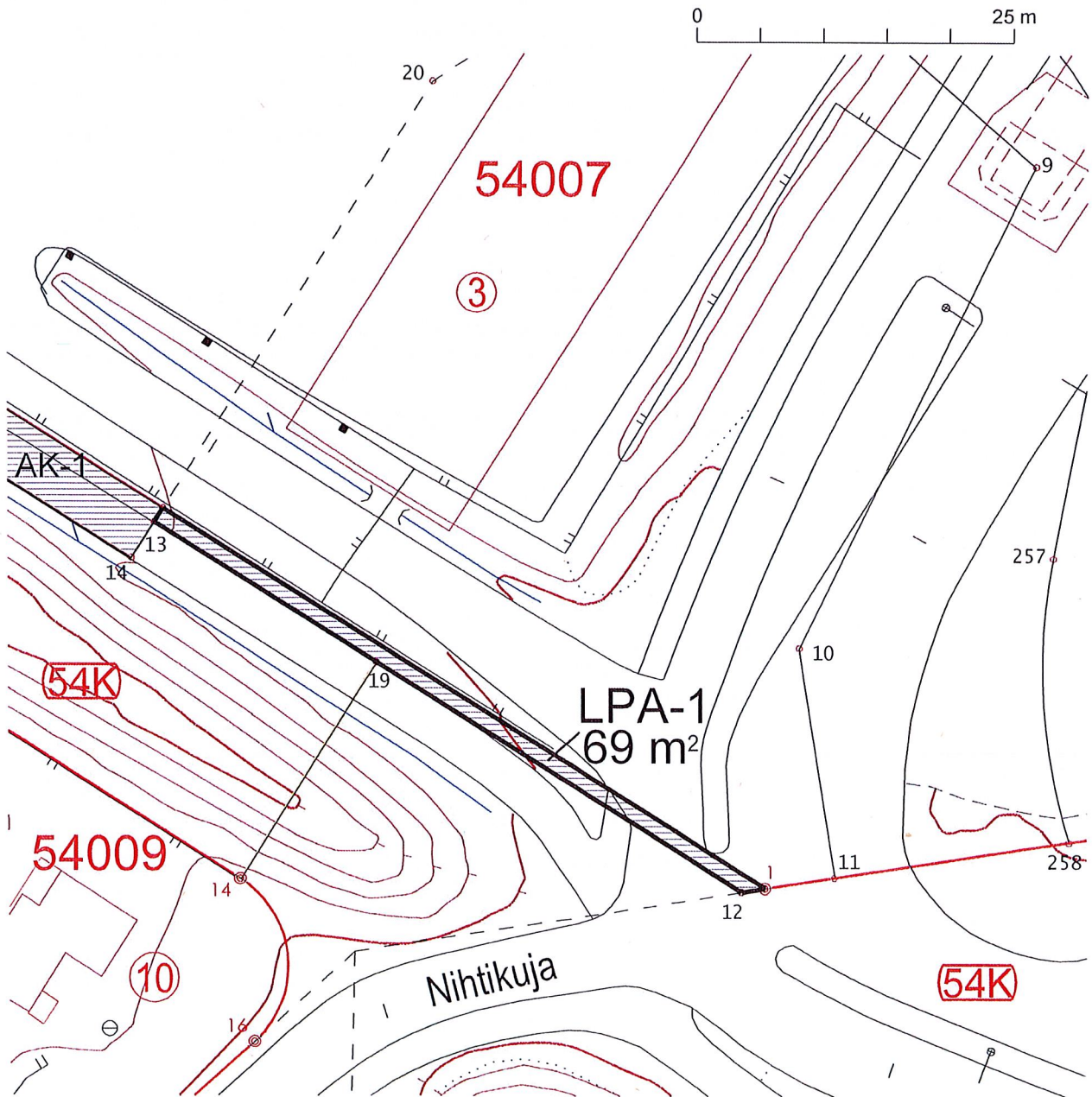


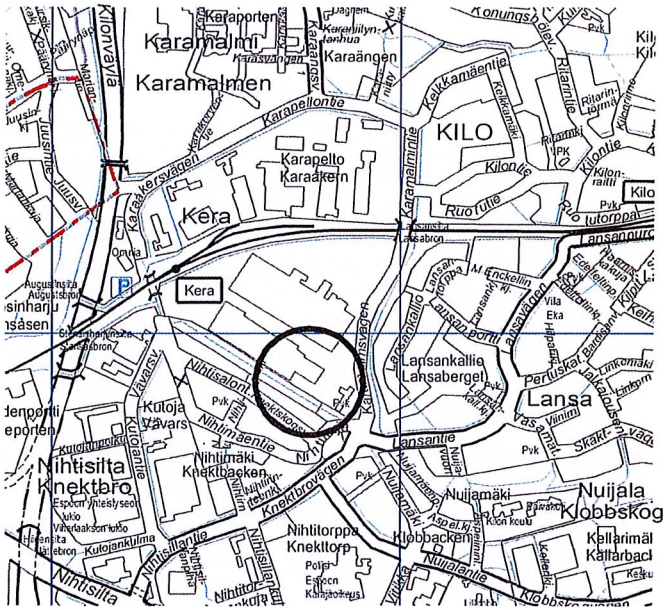
LIITEKARTTA 2/3
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA
 Kera, muutos, alue 130140
 2021-9

Espoon kaupunki /
 Kilon Logistiikkakeskus Oy



kaupunki luovuttaa (LPA-1)



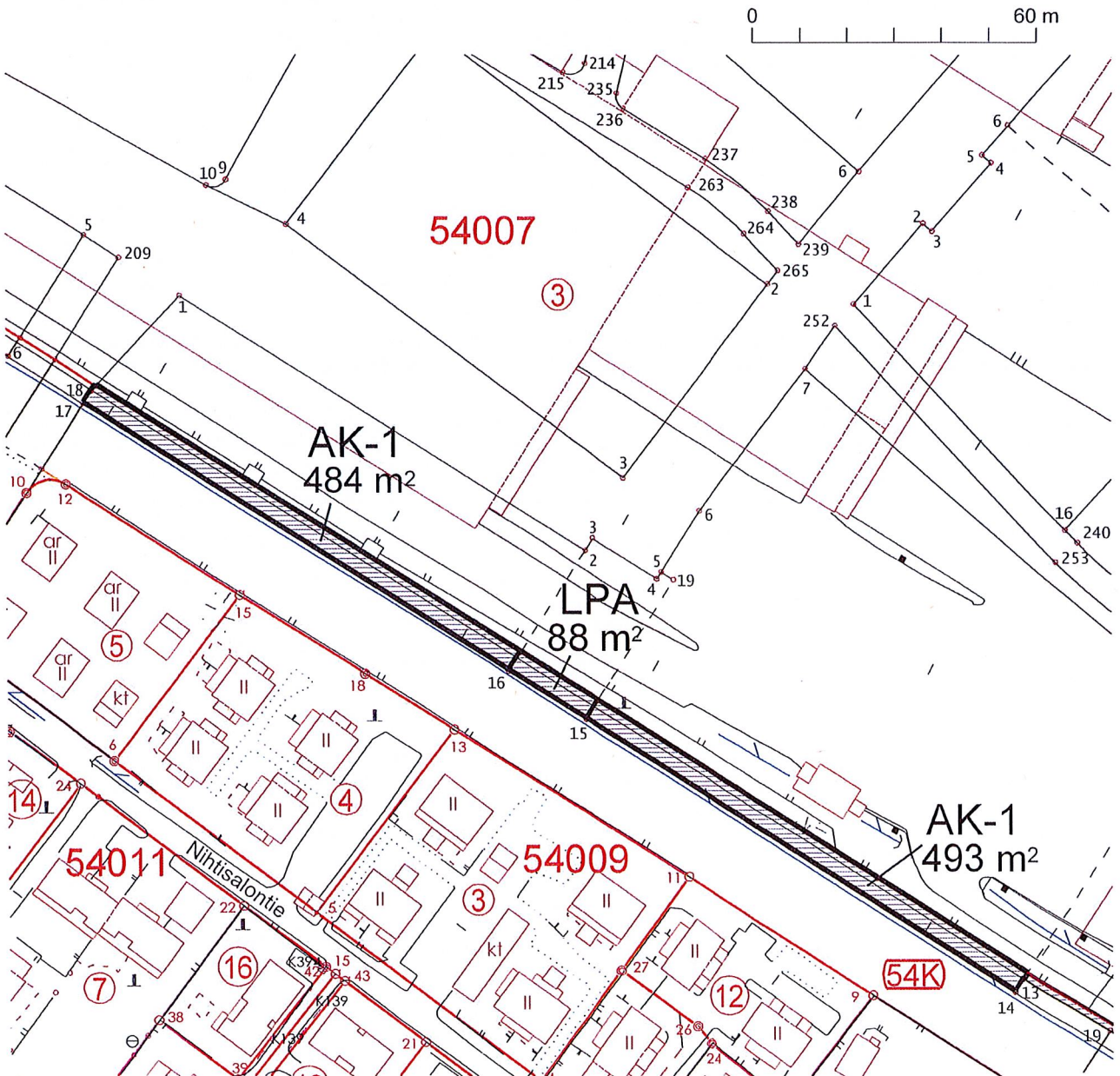


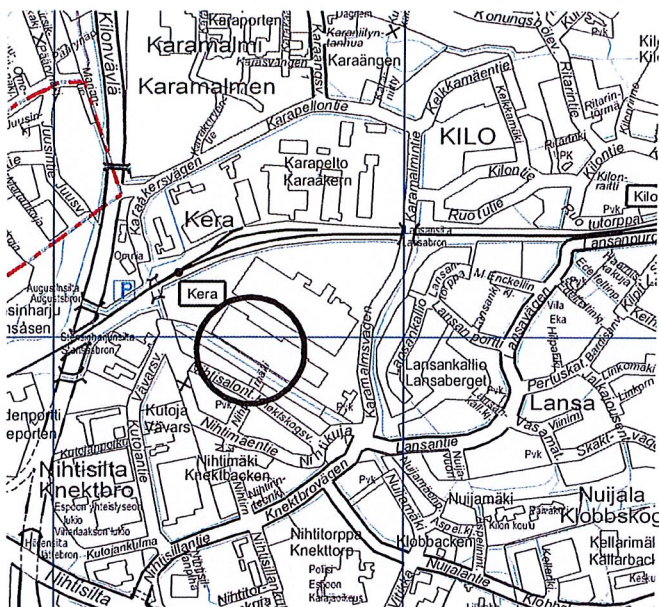
LIITEKARTTA 2/4
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA
 Kera, muutos, alue 130140
 2021-9

Espoon kaupunki /
 Kilon Logistiikkakeskus Oy



kaupunki luovuttaa (AK-1, LPA)



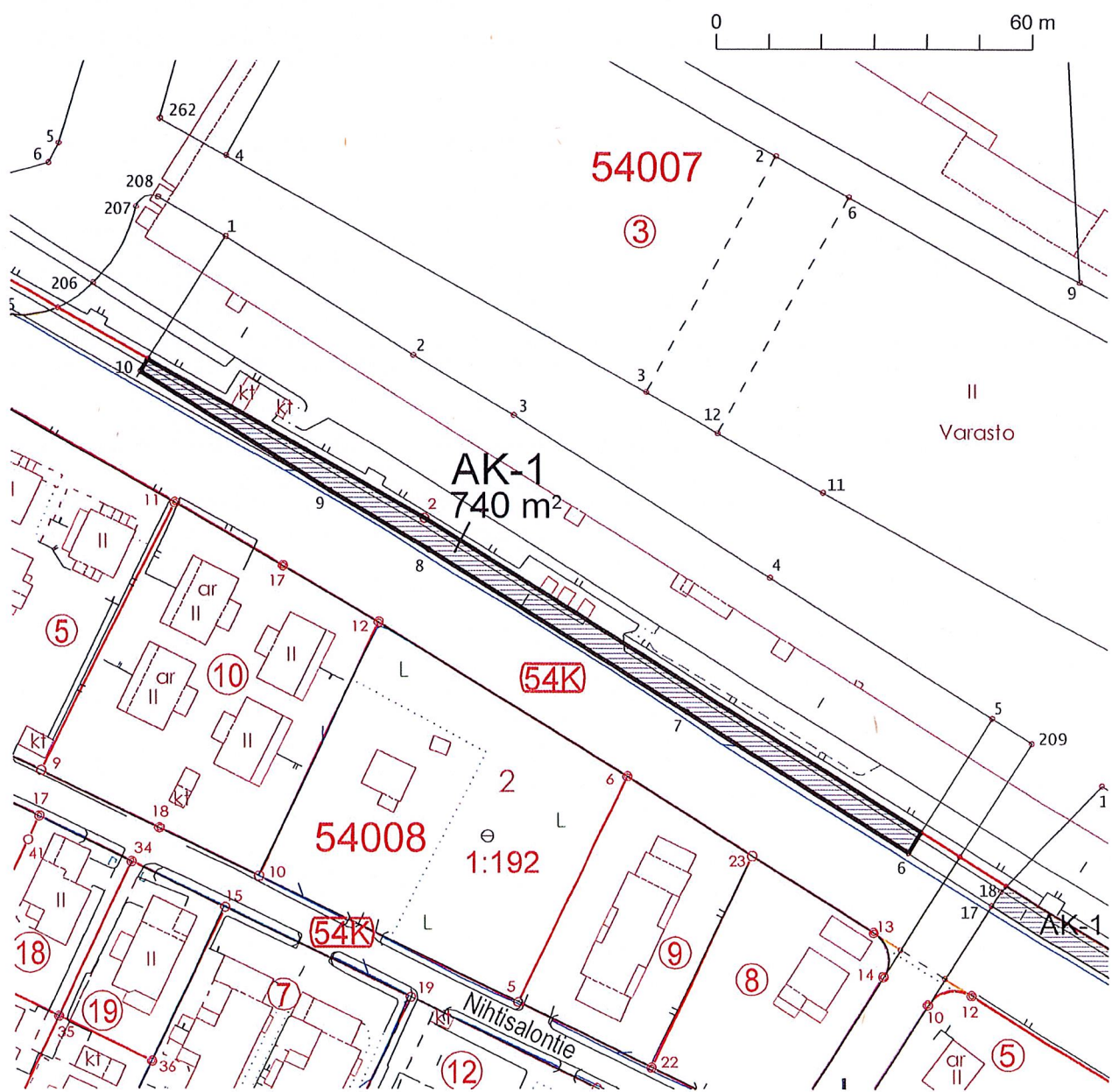


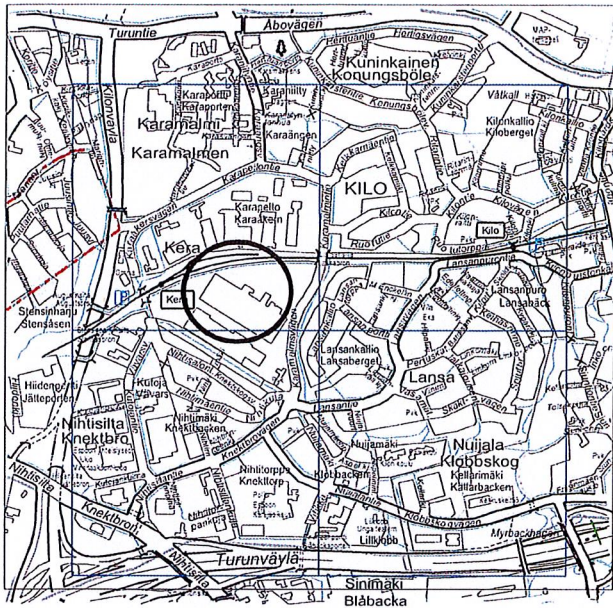
LIITEKARTTA 2/5
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA
 Kera, muutos, alue 130140
 2021-9

Espoon kaupunki /
 Kilon Logistiikkakeskus Oy



kaupunki luovuttaa (AK-1)



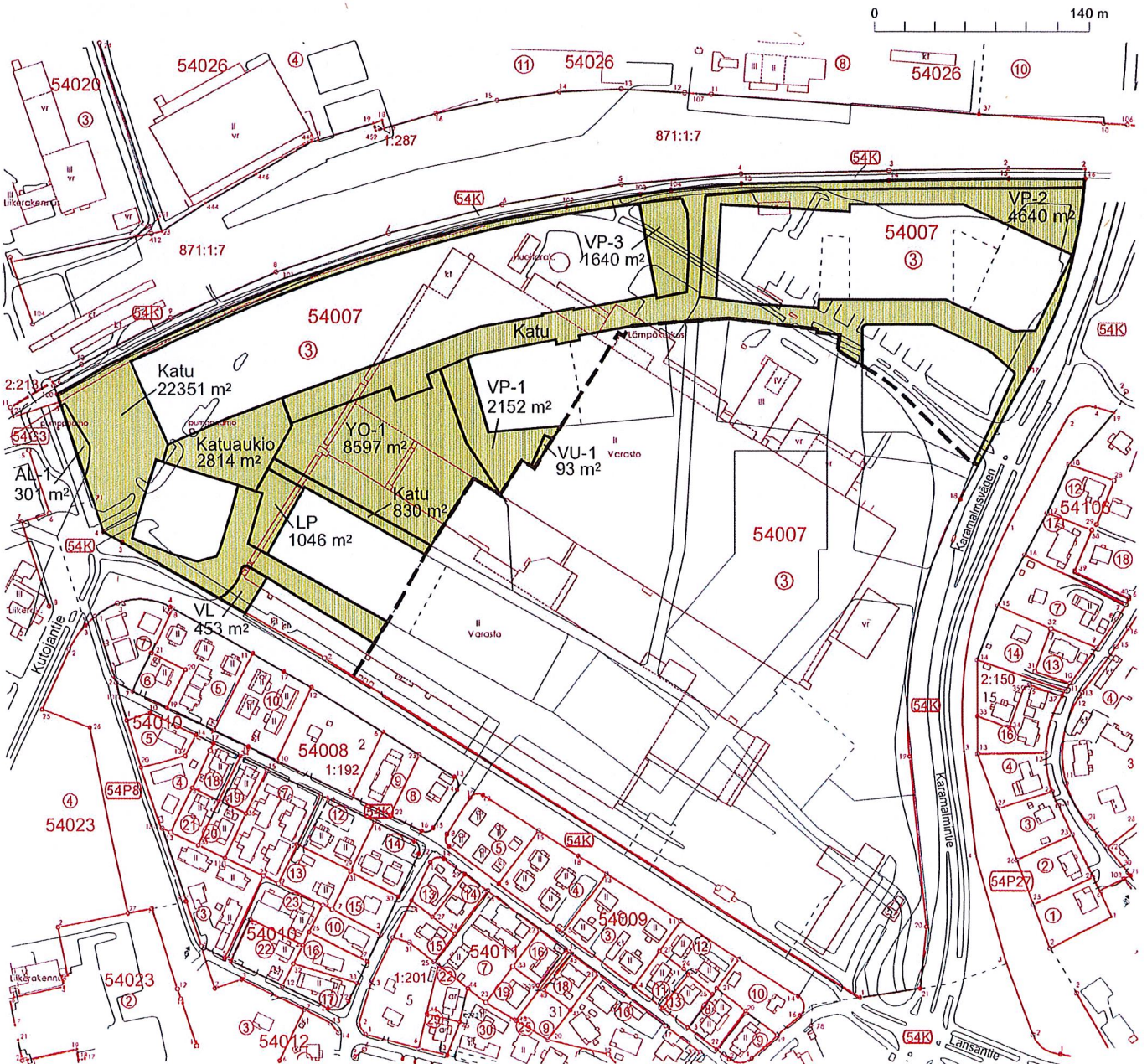


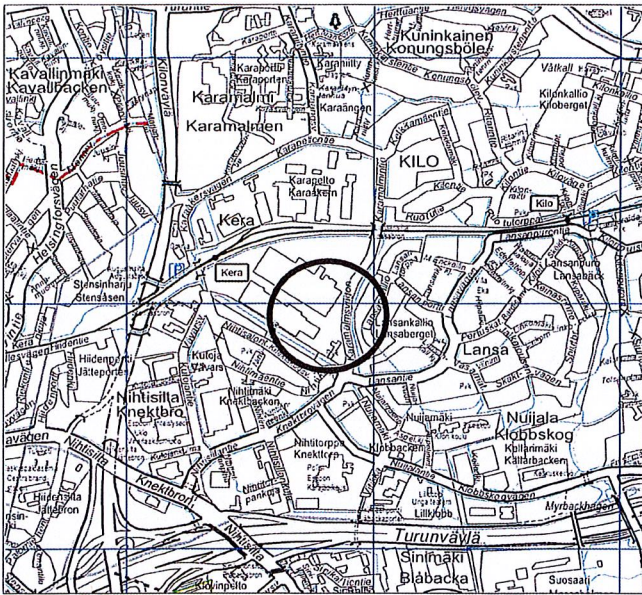
LIITEKARTTA 2/6
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA
 Kera,muutos, aluenumero 130140
 2021-9

Espoon kaupunki /
 Kilon Logistiikkakeskus Oy



kaupungille luovutettavat
 alueet (VP-1, VP-2, VP-3, VL, VU-1,
 YO-1, AL-1, LP, Katuaukio, Katu)



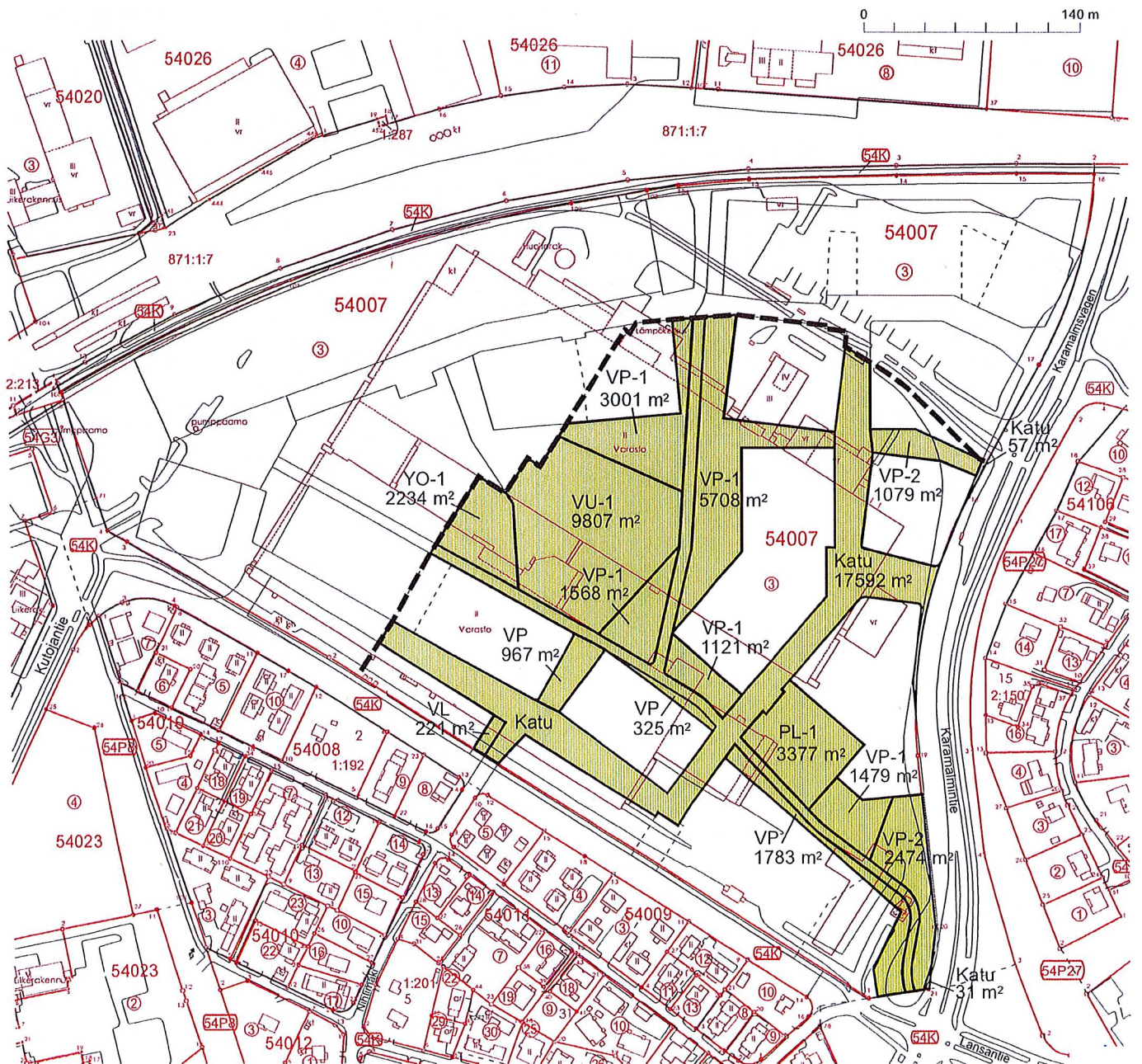


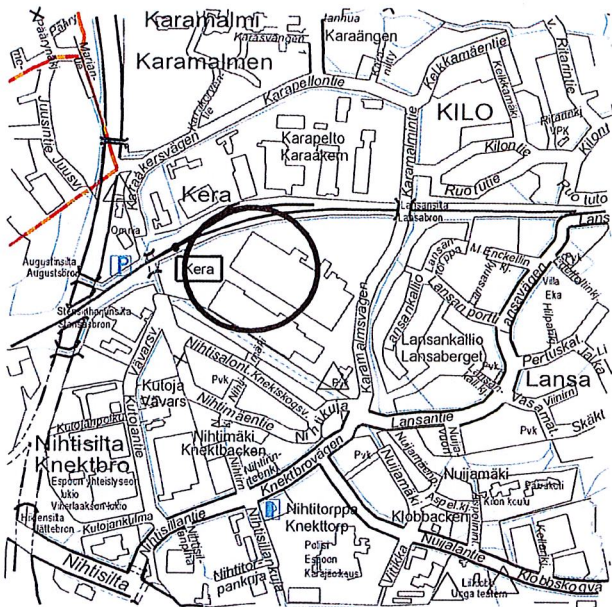
LIITEKARTTA 2/7
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA
 Kera, muutos, aluenumero 130140
 2021-9

Espoon kaupunki /
 Kilon Logistiikkakeskus Oy



kaupungille luovutettavat
 alueet (YO-1, VP-1, VP-2, VU-1,
 VL, VP, PL-1, Katu)





LIITEKARTTA 3/1

Kera, muutos, alue 130140

Espoon kaupunki /
Kilon Logistiikkakeskus Oy
c/o SOK Kiinteistötoiminnot

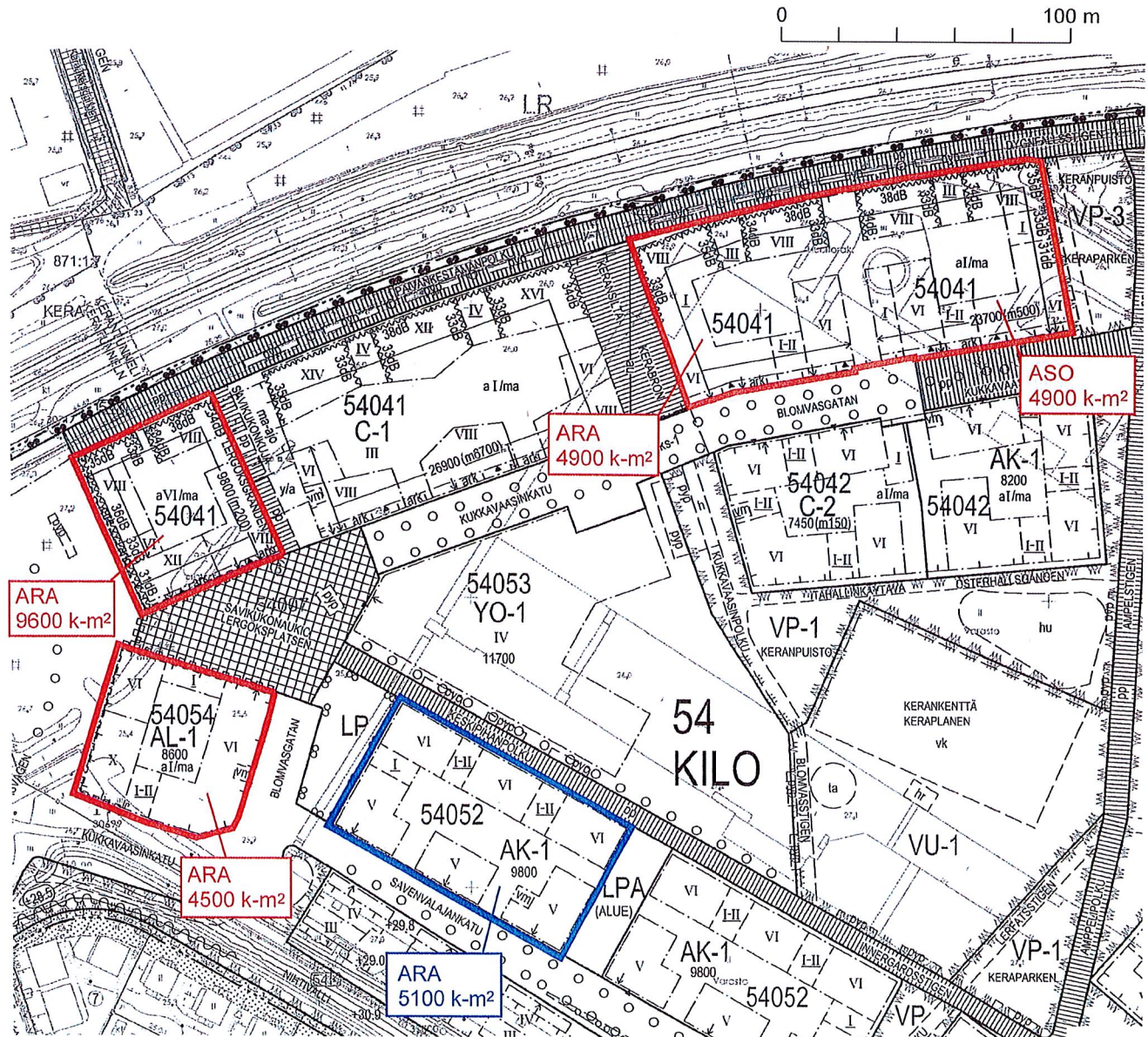
Valtion tukema asuntotuotanto
korttelit 54041, 54052, 54054

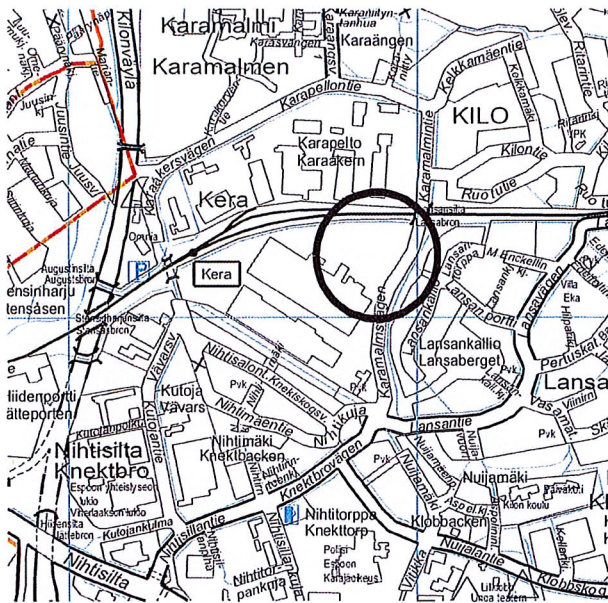


Muut toimijat, ARA-vuokra ja ASO



Espoon Asunnot ARA-vuokra





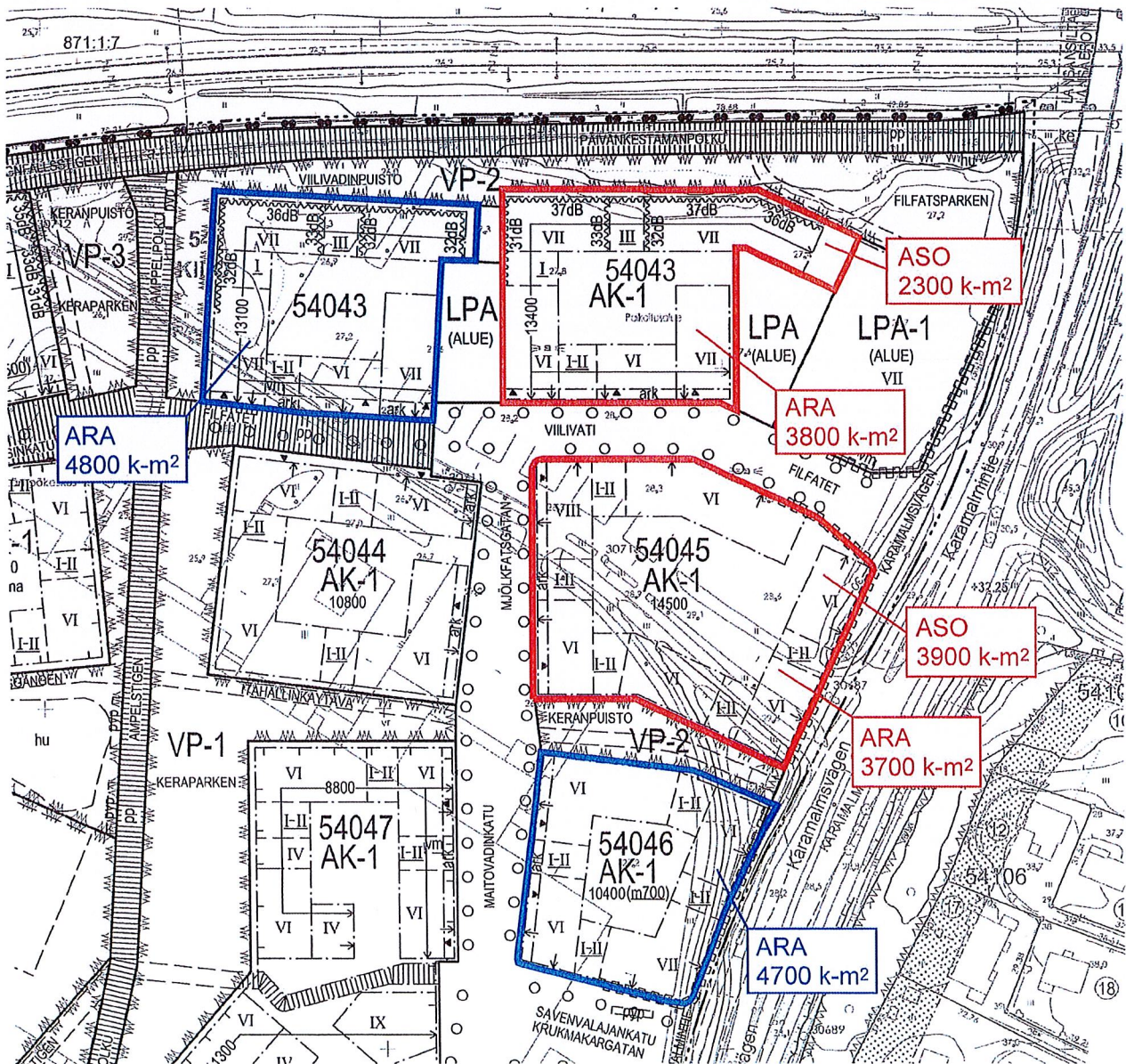
LIITEKARTTA 3/2
Kera, muutos, alue 130140

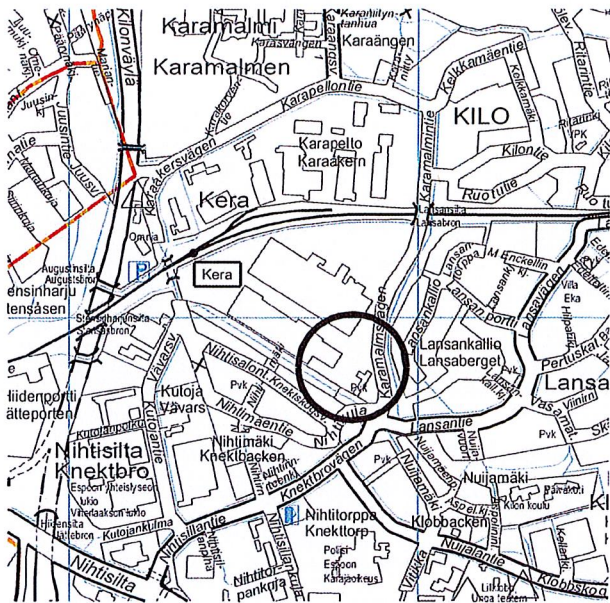
Espoon kaupunki /
Kilon Logistiikkakeskus Oy
c/o SOK kiinteistötoiminnot

Valtion tukema asuntotuotanto
kortteit 54043, 54045, 54046

- Muut toimijat, ARA-vuokra ja ASO
- Espoon Asunnot, ARA-vuokra

0 90 m





LIITEKARTTA 3/3
Kera, muutos, alue 130140

Espoon kaupunki /
Kilon Logistiikkakeskus Oy
c/o SOK Kiinteistötoiminnot

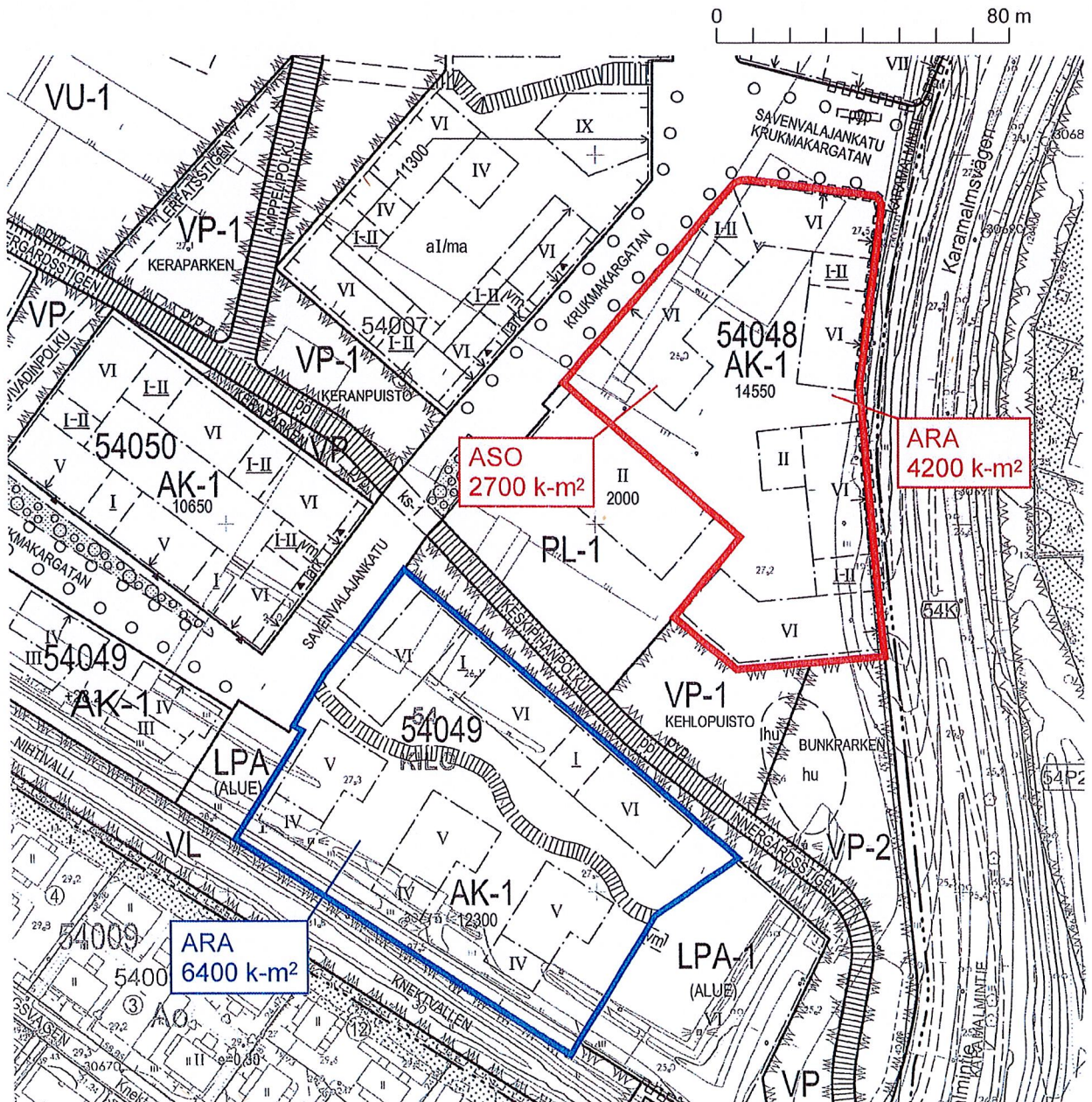
Valtion tukema asuntotuotanto
korttelit 54048, 54049



Muut toimijat, ARA-vuokra ja ASO



Espoon Asunnot, ARA-vuokra



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 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 energiapositiivisuuden 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 kestävä 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, terveellisyteen, 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, pyöräilystä ja joukkoliikenteestä tehdään Kerassa kaikista houkuttelevimmat kulkutavat. 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.