

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUELUOVUTUKSISTA

### SOPIMUSOSAPUOLET

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

Suomen valtio, jota edustaa (y-tunnus 1503388-4)  
Senaatti-kiinteistöt  
PL 237  
00530 HELSINKI  
jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

### SOPIMUKSEN TAUSTAA / OTANIEMISOPIMUS 6.10.1970

Kaupungin ja Maanomistajan välillä on 6.10.1970 allekirjoitettu esisopimus ("Otaniemisopimus") koskien Otaniemen valtionalueen asemakaavoittamista, kunnallisteknisten töiden suunnittelua, rakentamista ja kustantamista, katualueiden kunnossa- ja puhtaanapitoa, virkistys- ja puistoalueiden hoidon järjestämistä, maa-alueiden luovutuksia sekä eräitä muita asemakaavan toteuttamiseen liittyviä seikkoja.

Otaniemisopimuksen kohdan 3 (h) mukaisesti, mikäli alueen ensimmäistä asemakaavaa myöhemmin muutetaan ja sen mukaisia katualueita tulee liitettäväksi rakennuskortteleihin, Kaupungin tulee luovuttaa tällaiset alueet korvauksetta Maanomistajalle. Lisäksi, Maanomistaja on velvollinen luovuttamaan Kaupungille korvauksetta omistamansa katualueet, mikäli korttelialueita tulee liitettäväksi osaksi katualueita. Edellä mainitusta johtuen Kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan tämän sopimuksen mukaisesti luovutettavista alueista Maanomistajalle korvausta siltä osin kuin Maanomistaja luovuttaa korttelialueita liitettäväksi osaksi katualuetta. Edellä mainittu Otaniemisopimuksesta aiheutuva järjestely on huomioitu tämän sopimuksen mukaisessa sopimuskorvauslaskelmassa.

Samanaikaisesti tämän sopimuksen allekirjoittamisen kanssa sopimusosapuolet allekirjoittavat liitteenä 7 olevan sopimuksen Otaniemisopimuksen päättämistä koskien.

### ASEMAKAAVA-ALUE

Servinniemi, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220408, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava"

### SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää liitteeseen 1 merkityin tavoin Maanomistajan omistamat kiinteistöt 49-10-2-1, 49-10-2-3, 49-10-2-4, 49-10-6-1 sekä osia kiinteistöstä 49-418-1-859.

Sopimusalueen kaavamerkinnot:

- Asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija asuntoja varten (AK-1)
- Asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija asuntoja varten, jolla ympäristö säilytetään (AK-1/s)
- Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla vähintään 70 % rakennusoikeudesta osoitetaan opiskelija-asumista varten (AK-2)
- Autopaikkojen korttelialue (LPA)
- Puisto (VP-1)
- Viheralue (VL-1, VL-2).
- katu

Asemakaavalla uutta rakennusoikeutta osoitetaan käyttötarkoituksimerkinnälle AK-1 yhteensä 4 900 km<sup>2</sup>.

Voimassa olevassa asemakaavassa Sopimusalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), puistoksi ja pysäköintialueeksi.

## 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 Asemakaavan toteuttamiseksi.

## SOPIMUSEHDOT

### 1. ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

#### 1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

- a) Maanomistaja luovuttaa Kaupungille Sopimusalueelta:
- noin 35 067 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-418-1-859
  - noin 5 233 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-10-2-1
  - noin 68 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-10-2-3
  - noin 44 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-10-2-4

Määräalat on osoitettu Asemakaavassa kaduksi ja lähivirkistysalueeksi (VL-1, VL-2).

Määräalat on rajattu liitekartoille 2, 3 ja 4.

- b) Maanomistaja luovuttaa kaupungille Sopimusalueen ulkopuolelta:
- noin 121 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-418-1-859
  - noin 112 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan 49-10-19-1

Määräalat ovat voimassa olevien asemakaavojen Otaranta (alue 220206) ja Otaniemen keskus (alue 220506) mukaisia katualueita.

Määräalat on rajattu liitekartoille 5 ja 6.

## 1.2 LUOVUTUSHINTA

Asemakaavassa kaduksi osoitettujen alueiden luovutus tapahtuu ilman rahallista korvausta Sopimusosapuolten välillä 6.10.1970 allekirjoitetun esisopimuksen kohdan 3 (h) mukaisesti. Asemakaavassa kaduiksi osoitettujen alueiden arvo on yhteensä 53 000 euroa.

Maanomistajan luovuttamien Asemakaavassa lähivirkistysalueiksi osoitettujen alueiden arvo on **420 000** euroa ja Sopimusalueen ulkopuolella sijaitsevien katualueiden arvo on yhteensä **2 300** euroa ja nämä on otettu huomioon kohdan 3 mukaista sopimuskorvausta määritettäessä, eikä Kaupunki näin ollen suorita Maanomistajalle tämän luovuttamien alueiden osalta rahallista korvausta.

## 1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Kiinteistöt ja määräalat luovutetaan kiinnityksistä, vuokraoikeuksista ja panttioikeuksista vapaana.

## 1.4. VEROT JA MAKSUT

Sopimusosapuolet vastaavat kiinteistöistä ja määräaloista maksettavista veroista ja maksuista kumpikin omalta omistus- ja hallinta-ajaltaan.

## 1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Maanomistaja vastaa luovuttamansa alueen osalta ennen luovutusta tapahtuneesta mahdollisesta maaperän pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista Asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle. Ensisijainen vastuu mahdollisesta pilaantumisesta on kuitenkin pilaantumisen aiheuttajalla.

Osapuolten tiedossa ei ole, että luovutettavat alueet olisivat sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantuneet tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Jos maaperässä kuitenkin havaitaan pilaantumista, Kaupungin tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ottaa yhteys Maanomistajaan. Maanomistaja korvaa pilaantumisesta aiheutuvat tavanomaisen maanrakentamiseen nähden ylimääräiset suorat kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu Maanomistajan kanssa etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Maanomistaja ei vastaa mahdollisesta maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta töiden viivästyemisestä aiheutuvista kustannuksista. Maanomistajan vastuu puhdistamiskustannuksista ei koske luovutuksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista.

Maa-aineksen otto tai muu maan arvoa alentava toiminta luovutuksen kohteen alueella ei ole sallittua tämän esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.



## 1.6. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen määräalojen luovutuskirjan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi. Esisopimus on kuitenkin voimassa maakaaren (12.4.1995/540) luvun 7 §:n mukaisesti viisi vuotta.

Määräalojen omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksin.

## 2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

### Kadut ja muut yleiset alueet

Asemakaavassa osoitettujen Sopimusaluetta palvelevien yleisten alueiden kuten katujen ja puistojen suunnittelusta ja rakentamisesta sekä kunnossapidosta vastaa Kaupunki.

### Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

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

### Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistaja sopii tarvittaessa Sopimusalueella johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtymisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kaupunki vastaa katu- ja muilla yleisillä alueella tapahtuvista johtojen ja kaapeleiden siirroista kustannuksellaan.

### Rasitteet

Kaupunki ja Maanomistaja varaavat oikeuden perustaa Sopimusalueelle kaavan mukaiset rasitteet korvauksetta.

## 3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **700 000 euroa** ja luovuttamalla Kaupungille kohdan 1 mukaiset määräalat, jäljempänä Sopimuskorvaus.

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

Sopimuskorvauksen suuruus on määritetty vuoden 2022 toukokuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohdan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2015=100) mukaisesti.

Sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun Sopimusalueella sijaitseva kiinteistö, määräala, määräosa tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet luovutetaan vastikkeellisena ja näiden arvo ylittää miljoona (1 000 000) euroa.

Mikäli luovutus tapahtuu ennen Asemakaavan voimaantuloa, korvaus suoritetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Koko maankäyttösopimuskorvaus suoritetaan Kaupungin lähettämän laskun mukaan kuitenkin viimeistään kahdenkymmenenneljän (24) kuukauden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

#### 4. VALTION TUKEMA VUOKRA-ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat sopineet Asemakaavan mahdollistaman Maanomistajan omistamille alueille sijoittuvan lisärakennusoikeuden (4 900 km<sup>2</sup>) toteuttamisesta valtion tukemana opiskelijoille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona. Mikäli osa opiskelija-asunnoista toteutetaan Asemakaavasta poiketen vapaarahoitteisena asuntotuotantona, siihen on saatava Espoon kaupungin suostumus ja muutoksen vaikutuksesta maankäyttösopimuskorvaukseen on sovittava erikseen.

#### 5. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee Maanomistajaa sitovaksi, kun se on allekirjoitettu ja Kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun se ja *Liitteen 7 mukainen Otaniemisopimuksen päättämissopimus* on allekirjoitettu ja lainvoimaisesti hyväksytty Kaupungin asianomaisessa luottamuselimessä.

Mikäli Asemakaava ei tule voimaan, sopimus raukeaa.

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.

#### 6. SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen mukaisesta velvoitteesta toteuttaa alueelle valtion tukemaa opiskelija-asuntotuotantoa sekä sallia asemakaavan edellyttämien rasitteiden perustaminen Sopimusalueella luovutettavien kiinteistöjen, määräalojen, määräosien tai niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, kunnes Maanomistaja on todistettavasti kirjallisesti osoittanut Kaupungille, että vastuu velvoitteista on siirtynyt luovutuksensaajalle.

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin erikseen antamaa kirjallista lupaa.

#### 7. KAUPPAAN LIITTYVÄT PAKOTEASIA

Kaupunki edellä kohdassa 1.1 mainittujen määräalojen ostajana vakuuttaa, ettei pakotteiden piirissä oleva taho tule rahoittamaan esisopimuksen perusteella solmittavaa kauppaa, ja ettei kaupan kohde myöskään kaupan johdosta päädy pakotteiden piirissä olevan tahon käyttöön, omistukseen tai määräysvaltaan Euroopan Unionin tai YK:n pakotesääntelyn vastaisesti.

## 8. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun Maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti, kohdan 4. mukainen velvoite on toteutettu ja kun kohdassa 1. tarkoitettu lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu.

## 9. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

## LIITTEET

Liite 1:	Kartta Sopimusalueesta
Liitteet 2-6:	Kartta luovutuksen kohteena olevista alueista
Liite 7:	Otaniemisopimuksen päättämissopimus.

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

## PÄIVÄYS

Espoossa 17.6.2022

## ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson  
maankäyttöasiantuntija

Suomen valtion puolesta Senaatti-kiinteistöt, valtakirjalla

Tuula Kunnas

## KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että **Tommi Henriksson** Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla sekä **Tuula Kunnas** Senaatti-kiinteistöjen puolesta valtakirjalla 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

Annamari Rätty  
Apulaiskaupungingeodeetti  
0497/3

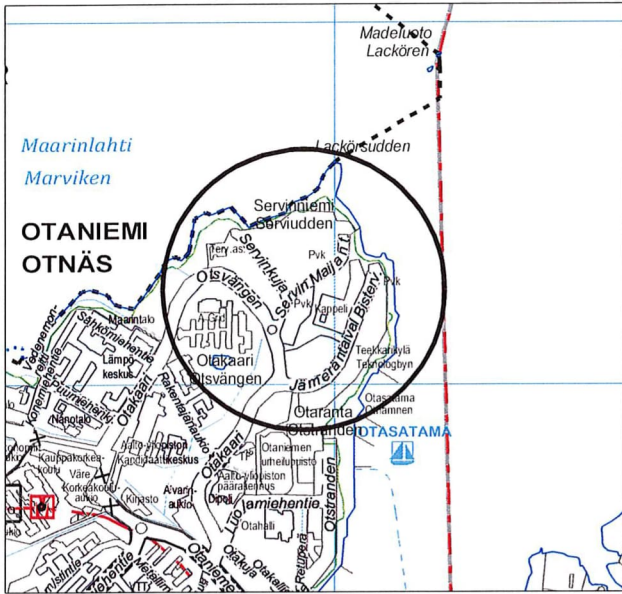
## VALTAKIRJA

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

Espoossa 7.6.2022

Olli Isotalo  
kaupunkiympäristön toimialan johtaja





LIITEKARTTA 1  
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA .2020  
 Servinniemi, alue 220408  
 2020-28

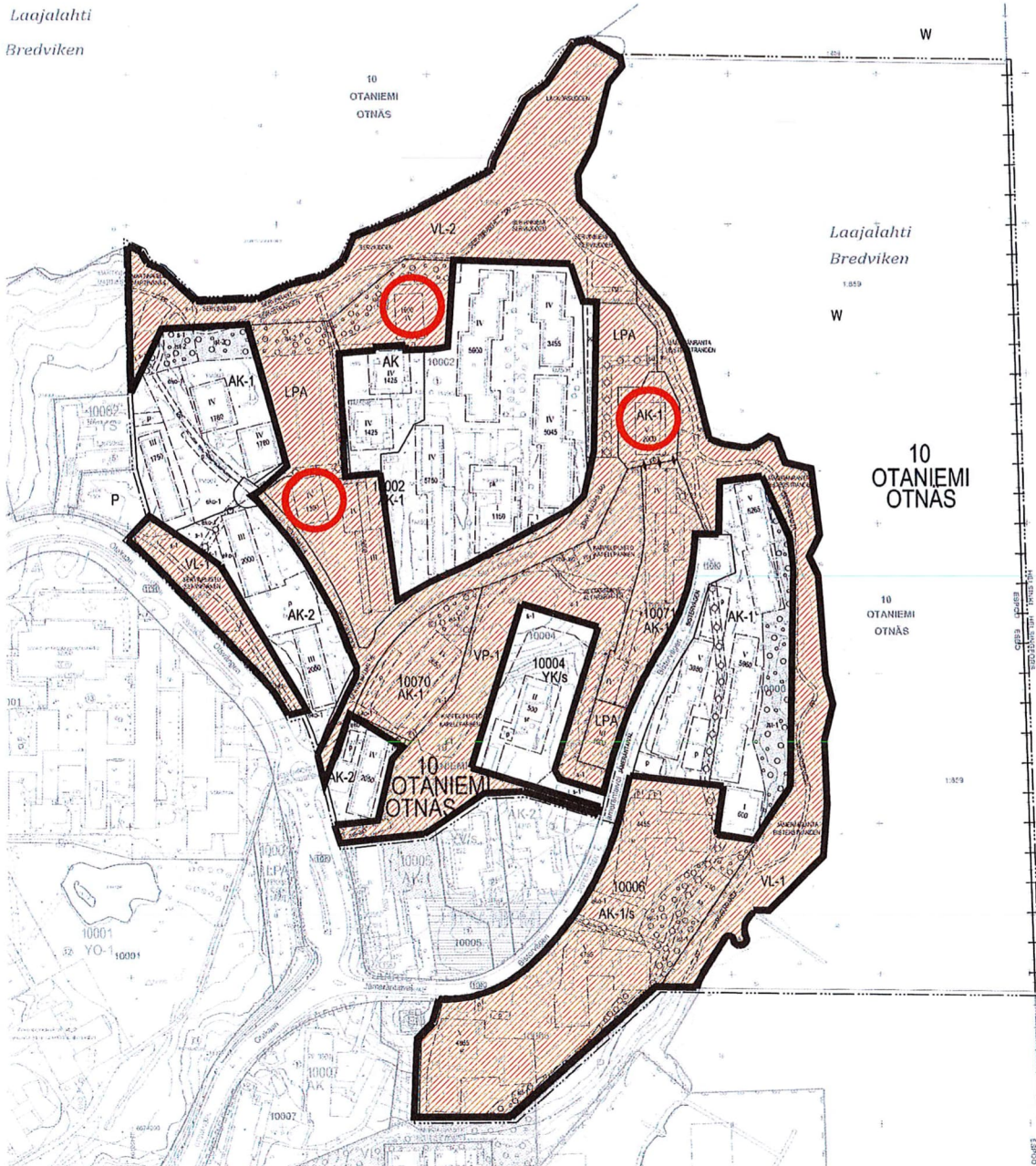
Espoon kaupunki /  
 Senaatti-kiinteistöt



sopimusalue

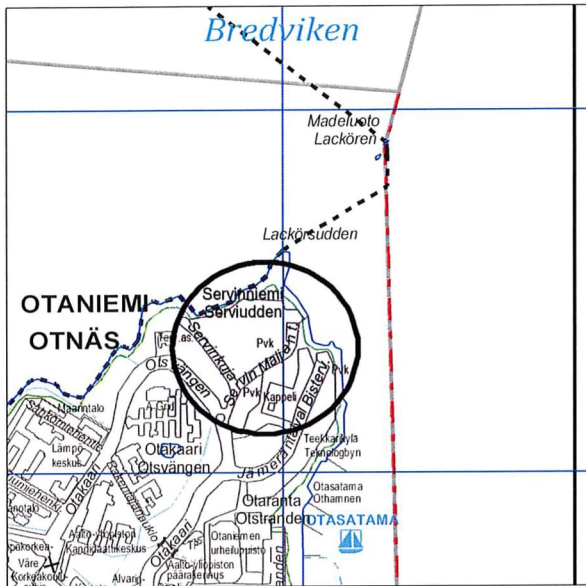


uusi rakennuspaikka




TA  
 TL



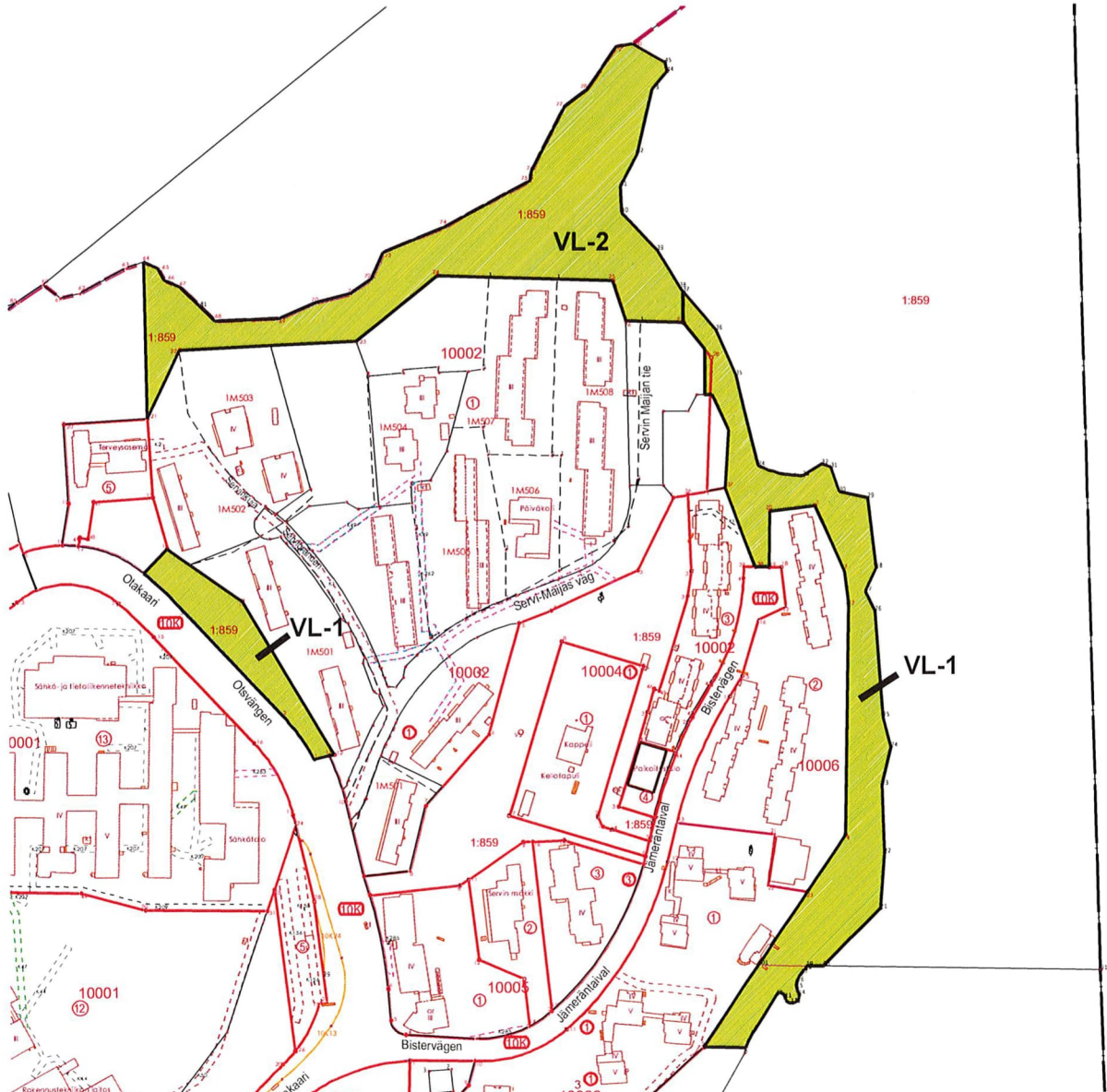


LIITEKARTTA 2  
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA  
 Servinniemi, alue 220408  
 2020-28

Espoon kaupunki /  
 Senaatti-kiinteistöt

 kaupungille luovutettavat  
 alueet (VL-1, VL-2)

0 200 m



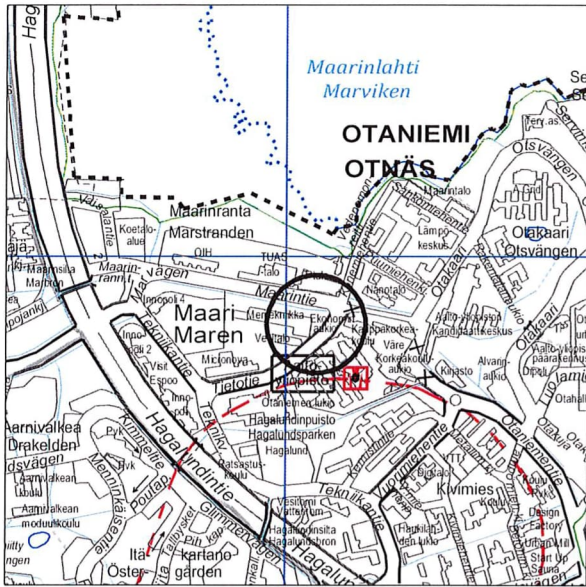
TH  
 RL








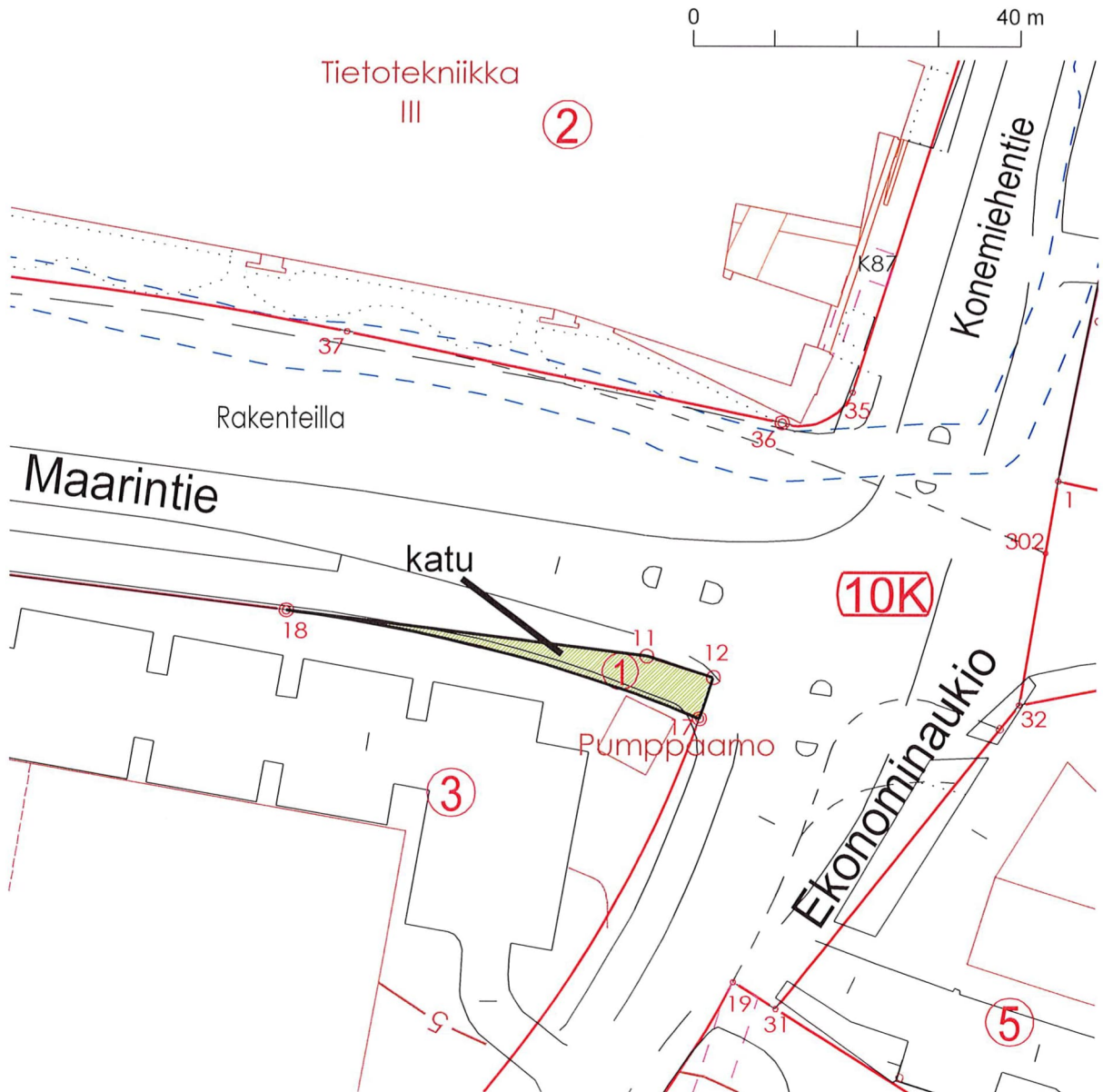


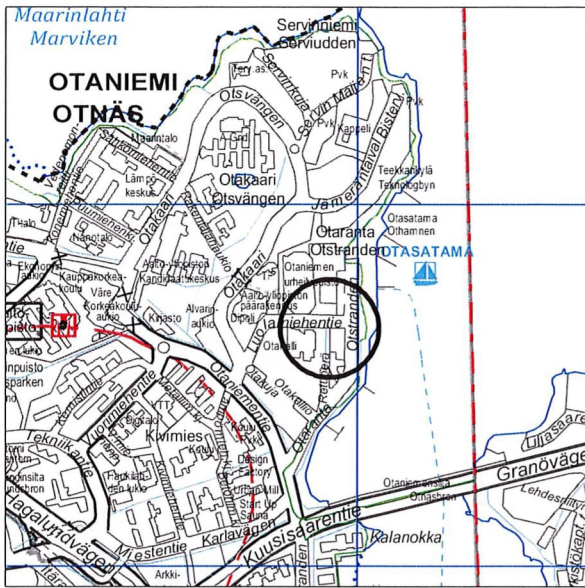


LIITEKARTTA 5  
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA  
 Servinniemi, alue 220408  
 2020-28

Espoon kaupunki /  
 Senaatti-kiinteistöt


 kaupungille luovutettava  
 alue (katu)

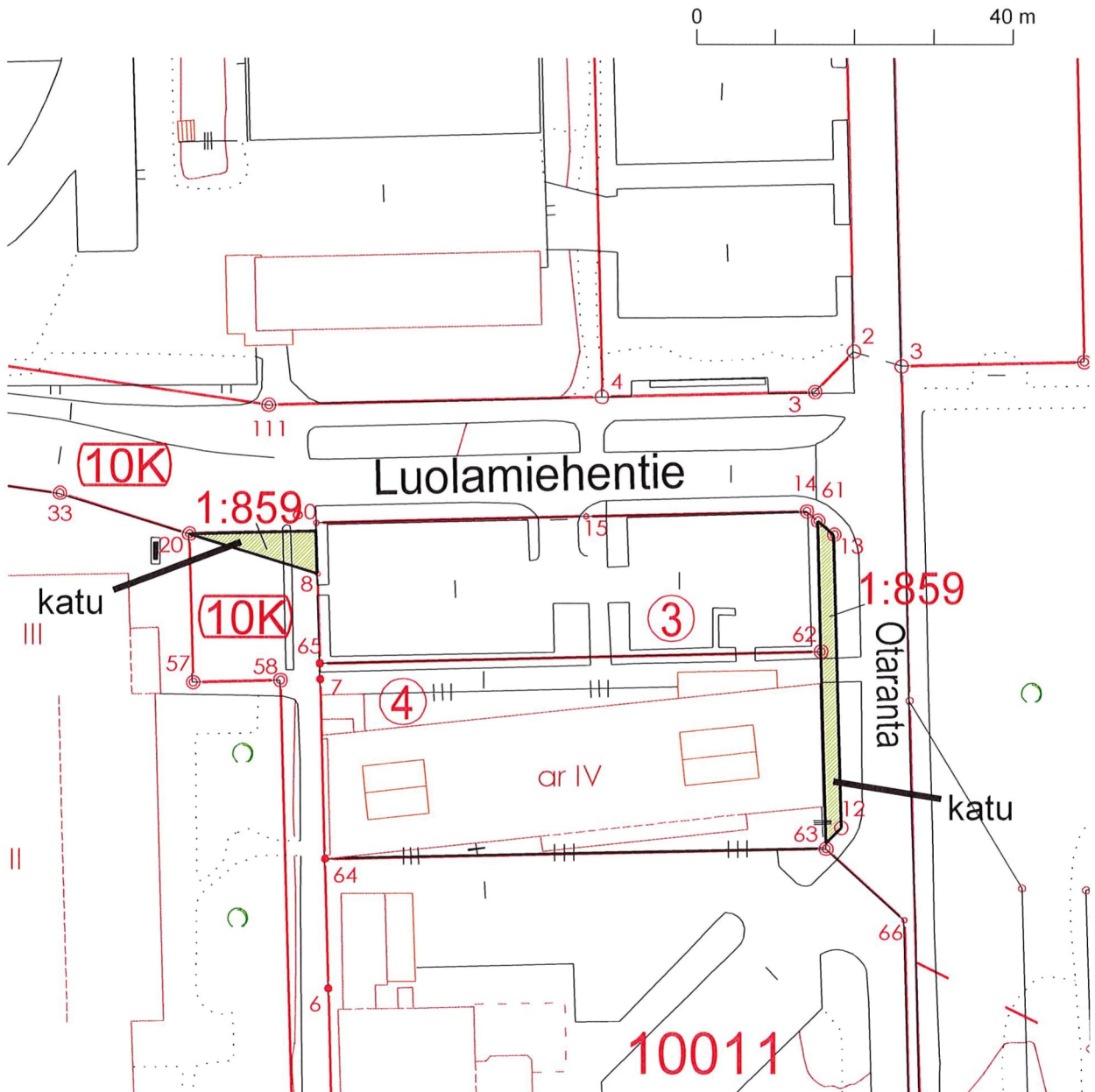




LIITEKARTTA 6  
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS  
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA  
 Servinniemi, alue 220408  
 2020-28

Espoon kaupunki /  
 Senaatti-kiinteistöt

 kaupungille luovutettavat  
 alueet (katu)





Tämä Otaniemisopimuksen päättämistä koskeva sopimus ("Sopimus") on tehty [●] seuraavien osapuolten välillä:

## 1. OSAPUOLET

### (1) Suomen valtion, jota edustaa Senaatti-Kiinteistöt ("Senaatti")

Y-tunnus: 1503388-4  
Lintulahdenkatu 5 A  
00530 Helsinki

### (2) Espoon kaupunki ("Kaupunki").

Y-tunnus: 01011263-6  
PL 49  
02070 ESPOON KAUPUNKI

Senaatti ja Kaupunki jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja kumpikin erikseen "Osapuoli".

## 2. TAUSTA

Osapuolet on 6.10.1970 allekirjoittaneet esisopimuksen Otaniemen valtionalueen asemakaavoittamista, kunnallisteknisten töiden suunnittelua, rakentamista ja kustantamista, katualueiden kunnossa- ja puhtaanapitoa, virkistys- ja puistoalueiden hoidon järjestämistä, maa-alueiden luovutuksia sekä eräitä muita asemakaavan toteuttamiseen liittyviä seikkoja koskien (jäljempänä "Otaniemisopimus"). Otaniemisopimusta on päivitetty Osapuolten välillä useasti sen allekirjoittamisen jälkeen. Tämä Sopimus kattaa kokonaisuudessaan Otaniemisopimuksen sekä siihen tehdyt päivitykset. Otaniemisopimus on tämän Sopimuksen liitteenä 1.

Otaniemisopimusta solmittaessa Osapuolten tahtotilana on ollut solmia pitkäkestoinen sopimus Otaniemen kehittämiseksi, eikä siihen ole kirjattu mainintaa sen voimassaoloajasta. Otaniemisopimusta on sovellettu Osapuolten välillä useaan otteeseen 2000-luvulla, viimeisimpänä muun muassa Raidejokerin toteuttamiseen liittyvissä aluejärjestelyissä. Tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä vireillä olevien asemakaavan muutosten: alue 220505 (Otakaari) ja alue 220408 (Servinniemi) yhteydessä Otaniemisopimuksen ja sen kohdan 3 (h) soveltaminen on tullut jälleen ajankohtaiseksi.

Osapuolet ovat neuvotelleet Otaniemisopimuksen tarpeellisuudesta pitkällä aikavälillä ja todenneet sen sisältävän monelta osin vanhentuneita asioita. Otaniemeä koskevien sopimusjärjestelyjen selkeyttämiseksi Osapuolet ovat todenneet tarkoituksenmukaiseksi, että Otaniemisopimus päätetään edellä mainittuja asemakaavahankkeita koskevien maankäyttö Sopimusten yhteydessä.

Tällä Sopimuksella Osapuolet sopivat Otaniemisopimuksen päättämisestä ja siihen liittyvistä toimenpiteistä.

Samanaikaisesti tämän Sopimuksen allekirjoittamisen kanssa Osapuolet ovat allekirjoittaneet edellä mainittuja asemakaavojen muutoksia (Otakaari ja Servinniemi) koskevat maankäyttö Sopimukset.

## 3. OTANIEMISOPIMUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Osapuolten välillä solmittu liitteenä 1 oleva Otaniemisopimus päättyy tämän Sopimuksen allekirjoituksiin. Sopimuksen voimaantulosta on todettu erikseen jäljempänä kohdassa 6.

## 4. OTANIEMISOPIMUKSEEN LIITTYVÄT JÄRJESTELYT

Otaniemisopimuksen päättämiseen liittyvistä järjestelyistä on sovittu kohdassa 2 mainittuja Otakaaren ja Servinniemen asemakaavahankkeita koskevissa maankäyttösopimuksissa.

**5. MUUT EHDOT**

Osapuolet vahvistavat, ettei niillä ole tämän Sopimuksen voimaantulon jälkeen mitään vaatimuksia puolin eikä toisin Otaniemisopimuksen ja sen päättämisen perusteella.

**6. VOIMAANTULO**

Tämä Sopimus tulee voimaan, kun Kaupungin päätökset tämän Sopimuksen sekä Otakaaren ja Servinniemen asemakaavahankkeita koskevien maankäyttösopimusten osalta ovat tulleet lainvoimaisiksi.

**7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN**

Tästä Sopimuksesta aiheutuvat Osapuolten väliset erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin. Erimielisyydet, joita Osapuolet eivät kykene neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

**8. ALLEKIRJOITUKSET**

Tätä Sopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

*[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]*