

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUELUOVUTUKSISTA

SOPIMUSOSAPUOLET

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

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

SOPIMUKSEN TAUSTAA / OTANIEMISOPIMUS 6.10.1970

Tämä sopimus korvaa Kaupungin ja Maanomistajan samasta asemakaava-alueesta 17.6.2022 allekirjoittaman *Maankäyttö- ja esisopimuksen alueluovutuksista*. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan 20.6.2022. Uudenmaan ELY-keskus teki päätöksestä oikaisukehotuksen. Kaavaa on muutettu oikaisukehotuksen johdosta ja maanomistajia kuultu kirjeellä tehdyistä muutoksista. Tämä maankäyttö- ja esisopimus alueiden luovuttamisesta on päivitys, joka vastaa asemakaavaehdotukseen tehtyjä muutoksia.

Sopimusosapuolet allekirjoittivat 17.6.2022 liitteenä 7 olevan Otaniemisopimuksen päättämissopimuksen. 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.

Tämä sopimus korvaa aiemmin 17.6.2022 allekirjoitetun Maankäyttö -ja esisopimuksen alueluovutuksista, jonka voimaantuloon em. Otaniemisopimuksen päättäminen oli sidottu.

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)
- Autopaikkojen korttelialue (LPA)
- Puisto (VP-1)
- Viheralue (VL-1, VL-2).
- katu

Asemakaavalla uutta rakennusoikeutta osoitetaan käyttötarkoituserkinnälle AK-1 yhteensä 4 900 km², josta Sopimusalueelle noin 4 740 km².

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 35 100 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-418-1-859
 - noin 10 384 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-10-2-1
 - noin 68 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-10-2-3
 - noin 44 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-10-2-4

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

Määräalat on rajattu liitekartoille 2, 3 ja 4.

- b) Maanomistaja luovuttaa kaupungille Sopimusalueen ulkopuolelta:

- noin 121 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-418-1-859
- noin 112 m²: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 kaduksi osoitettujen alueiden arvo on yhteensä 53 000 euroa.

Maanomistajan luovuttamien Asemakaavassa lähivirkistysalueiksi osoitettujen alueiden arvo on **559 600** euroa ja Sopimusalueen ulkopuolella sijaitsevien katualueiden arvo on yhteensä **4 000** 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 **643 000 euroa** ja luovuttamalla Kaupungille kohdan 1 mukaiset määräalat, jäljempänä Sopimuskorvaus.

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

Sopimuskorvauksen suuruus on määritetty vuoden 2024 marraskuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohdan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2021=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 maankäyttö Sopimuskorvaus suoritetaan Kaupungin lähettämän laskun mukaan kuitenkin viimeistään kahdenkymmenen neljän (24) kuukauden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

4. VALTION TUKEMA VUOKRA-ASUNTOTUOTANTOVELVOITE

Osapuolet ovat sopineet Asemakaavan mahdollistaman Maanomistajan omistamille alueille sijoittuvan lisärakennusoikeuden toteuttamisesta valtion tukemana opiskelijoille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona. Mikäli osa opiskelija-asunnoista toteutetaan vapaarahoitteisena asuntotuotantona, siihen on saatava Espoon kaupungin suostumus ja muutoksen vaikutuksesta maankäyttö Sopimuskorvaukseen 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. Selvyyden vuoksi todetaan, että *Otaniemisopimuksen päättämissopimus* on allekirjoitettu 17.6.2022.

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 rasioiden 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 pakotesäätelyn 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 17.6.2022.

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

PÄIVÄYS

Espoossa 10.122024

ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

Suomen valtion puolesta Senaatti-kiinteistöt, valtakirjalla

Emmi Sihvonen

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että **Tommi Henriksson** Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla sekä **Emmi Sihvonen** 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

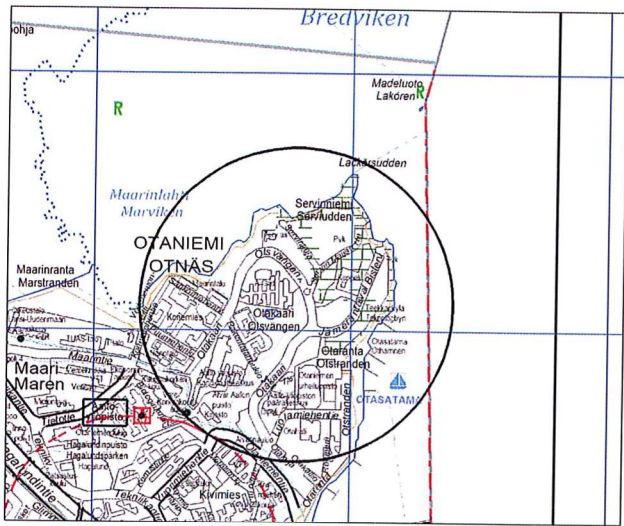
Juho Toijanaho
0497/15
kiinteistöinsinööri

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen



Espoossa 5 12.2024

Olli Isotalo
kaupunkiympäristön toimialan johtaja



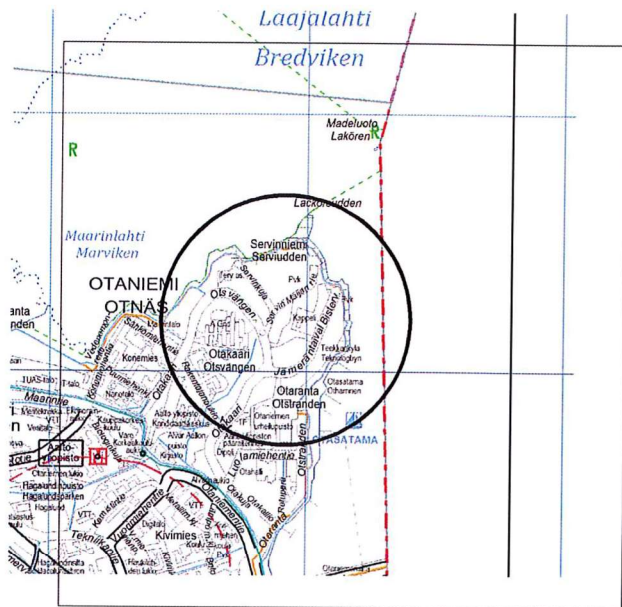
LIITEKARTTA 1
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA .2024
 Servinniemi, alue 220408

Espoon kaupunki /
 Senaatti-kiinteistöt

-  sopimusalue
-  uudet rakennuspaikat


0 140 m

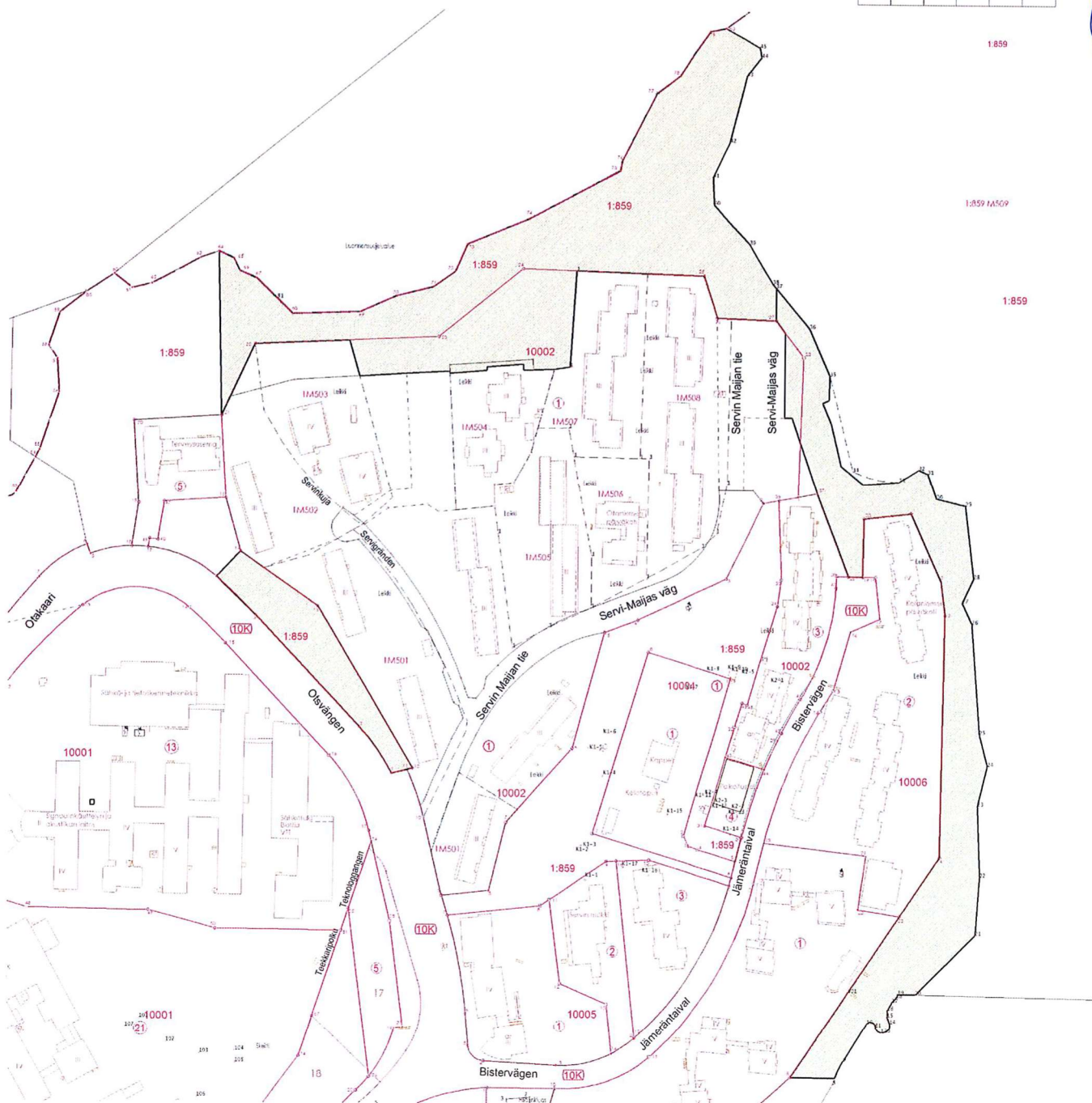




LIITEKARTTA 2
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA
 Servinniemi, alue 220408

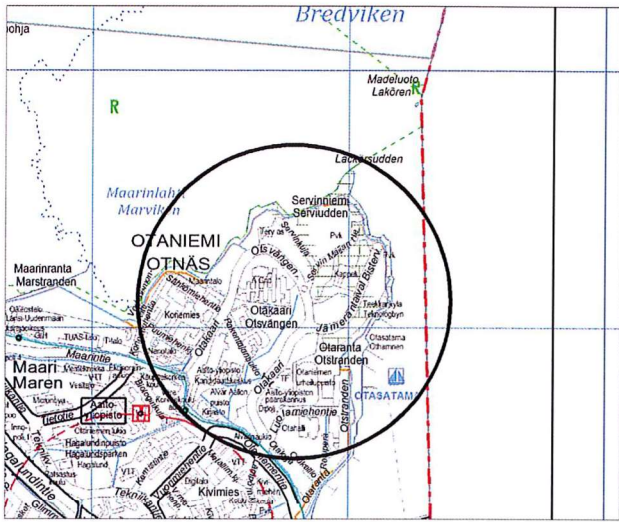
Espoon kaupunki /
 Senaatti-kiinteistöt


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

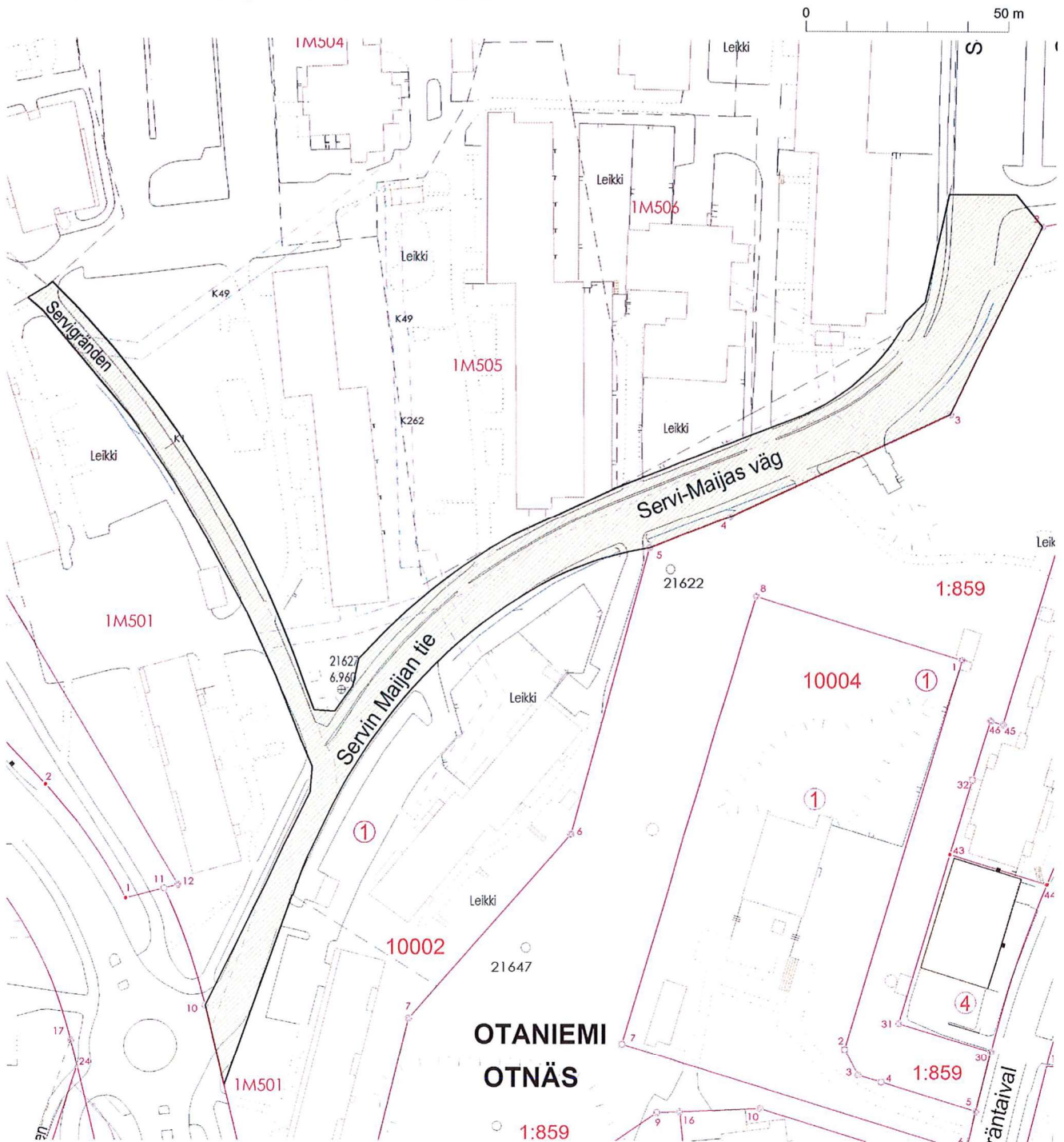


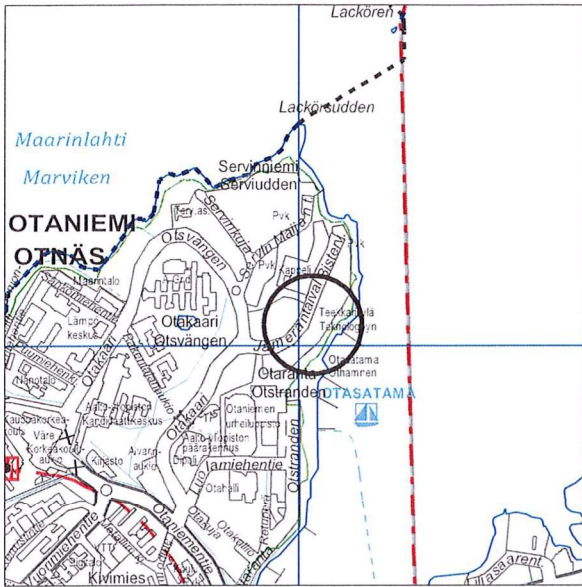
LIITEKARTTA 3
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA . .2024
Servinniemi, alue 220408

Espoon kaupunki /
Senaatti-kiinteistöt




 kaupungille luovutettava
alue (katu)

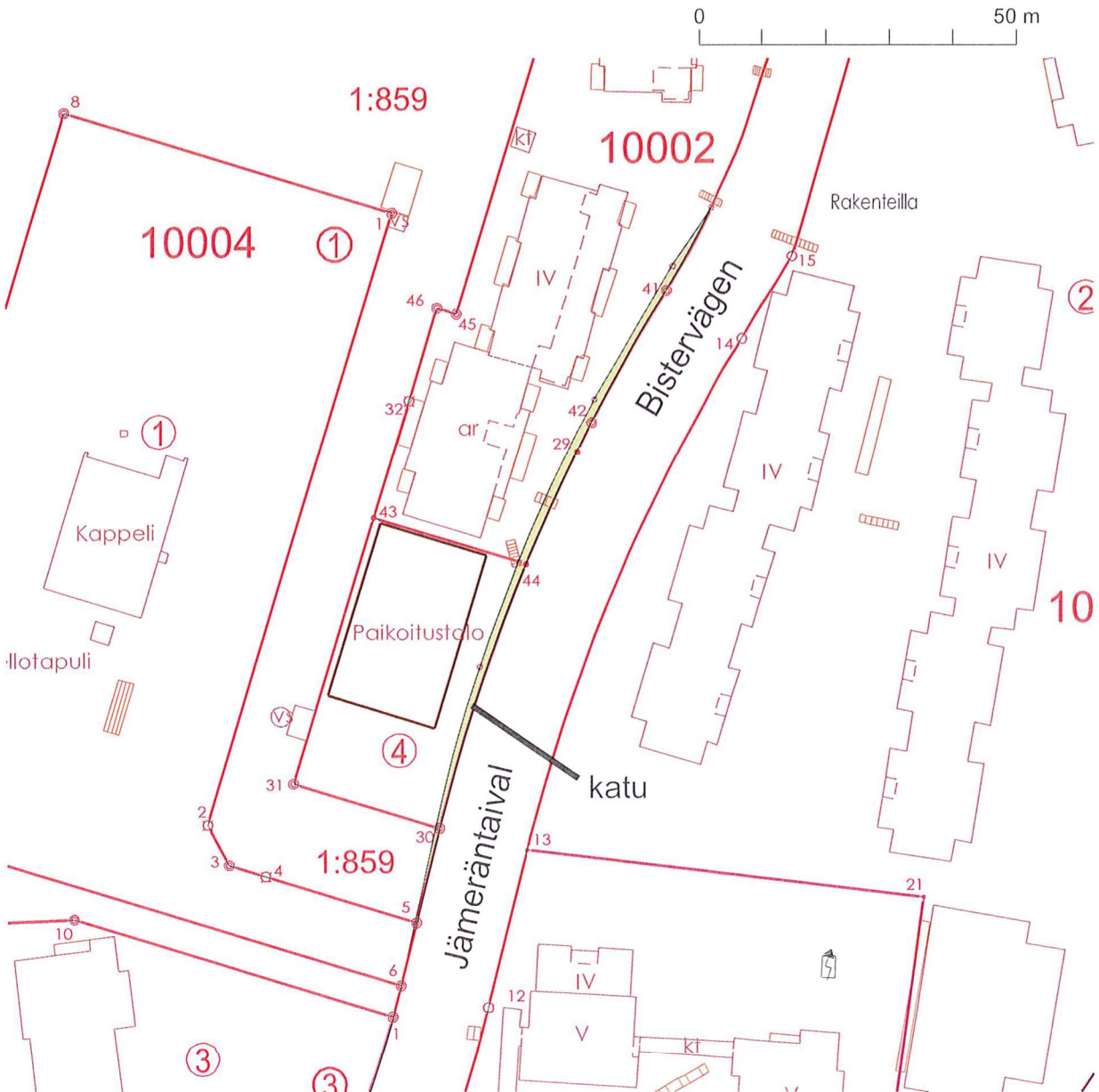


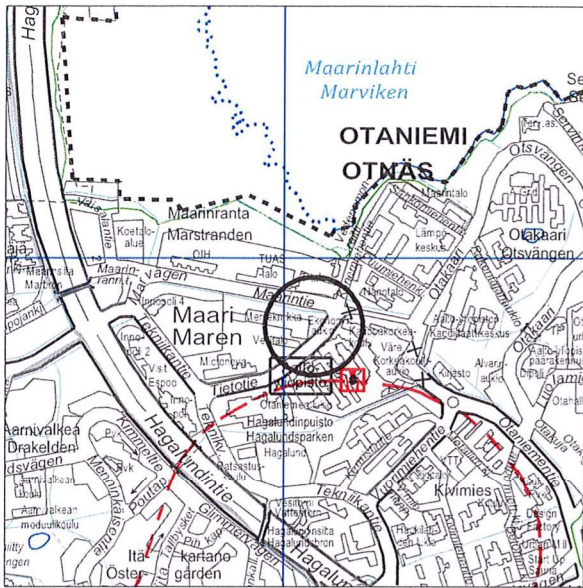


LIITEKARTTA 4
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA . . .2024
 Servinniemi, alue 220408

Espoon kaupunki /
 Senaatti-kiinteistöt


 kaupungille luovutettava
 alue (katu)



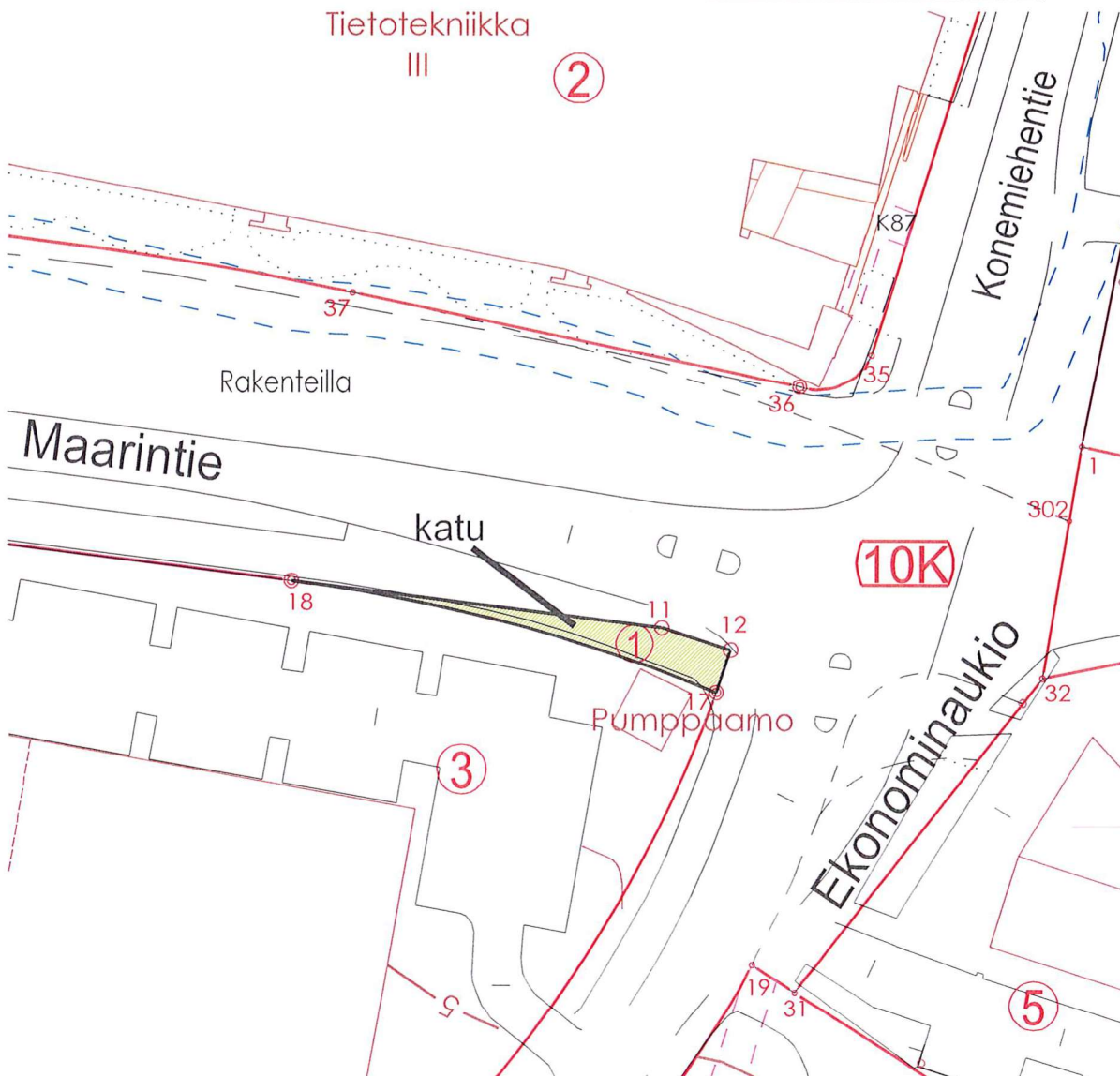


LIITEKARTTA 5
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA . . .2024
 Servinniemi, alue 220408

Espoon kaupunki /
 Senaatti-kiinteistöt

 kaupungille luovutettava
 alue (katu)

0 40 m



Tämä Otaniemisopimuksen päättämistä koskeva sopimus ("Sopimus") on tehty 17.6.2022 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 maankäyttösopimusten 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 maankäyttösopimukset.

3. OTANIEMISOPIMUKSEN PÄÄTTÄMINEN

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

TH
MU

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]

TA

K

Espoossa 17.6.2022

SENAATTI-KIINTEISTÖT

LITTEET:

Liite 1 Otaniemisopimus

VALTAKIRJA

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

Espoossa 7.6.2022

Olli Isotalo

kaupunkiympäristön toimialan johtaja

S O P I M U S

Allekirjoittaneet sopimuspuolet Suomen valtio (jäljempänä valtio) ja Espoon kaupunki (jäljempänä kaupunki) toteavat, että sopimuspuolten välillä on 6.10.1970 allekirjoitettu Otaniemen valtionalueen kaavoittamista, kunnallistekniikan rakentamista, katualueiden, kunnossa- ja puhtaanapitoa ym. koskeva esisopimus, jonka 3 §:n F)-kohdan mukaan kummallakin sopijapuolella on oikeus vaatia esisopimusta tarkistettavaksi, jos asemakaavan mukaisten katualueiden kunnossa- ja puhtaanapitoa koskevat lainsäännökset muuttuvat.

Sen johdosta että 1.1.1980 on tullut voimaan laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) (kunnossa- ja puhtaanapitolaki) sekä laki kunnalle suoritettavasta katumaksusta (670/78) (katumaksulaki), sopijapuolet ovat nyt sopineet 6.10.1970 allekirjoitetun sopimuksen 3 §:n B), C), D), E) ja F) -kohtien muuttamisesta kuulumaan näin:

3 §

Katujen suunnittelu, rakentaminen ja kustantaminen
sekä katualueiden luovuttaminen ja katujen kunnossa-
ja puhtaanapito

B) Kaupunki laatii kustannuksellaan 6.10.1970 allekirjoitetun sopimuksen liitteeseen n:o 3 merkittyjen katujen katupiirustukset ja vahvistaa ne säädettyssä järjestyksessä.

Valtio luovuttaa kaupungille korvauksetta sille tähän mennessä syntyneen suunnitteluaineiston.

C) Kaupunki rakentaa kustannuksellaan valmiiksi sopimusalueelle tulevat, vahvistettujen asemakaavojen ja katupiirustusten mukaiset kadut.

Valtio luovuttaa korvauksetta kaupungin omistukseen katualueilla olevat jo suoritettujen rakennustöiden yhteydessä rakennetut tievalaistuslaitteet, liikennemerkkit ja muut mahdolliset laitteet ja rakenteet.

Kaupungilla on oikeus suorittaa heti tämän sopimuksen mukaisia tehtäviä valtion omistamilla katualueilla. Rakennustöiden tarkempi aikataulu määräytyy sen mukaan, miten kaupungin talousarviossa osoitetaan vuosittain määrärahoja sopimusalueen katujen rakentamiseen.

D) Katujen rakennustöiden valmistuttua luovutetaan valmistuneet kadut ja kadunosat yleiseen käyttöön rakennuslaissa säädetyllä tavalla.

E) Valtio suorittaa sopimusalueella olevien kiinteistöjensä osalta korvauksen katujen rakentamisesta ja kunnossapidosta katumaksulain tai mahdollisesti sen sijaan voimaan tulevan kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

F) Sopimusalueen katujen kunnossa- ja puhtaanapito määräytyy kunnossa- ja puhtaanapitolain ja Espoossa kulloinkin voimassa olevien muiden määräysten mukaisesti sen jälkeen, kun kadut tai niiden osat on luovutettu yleiseen käyttöön rakennuslaissa säädetyllä tavalla.

Edellä sanotusta riippumatta sopimusalueen katujen kunnossa- ja puhtaanapidossa noudatetaan kuitenkin kunnossa- ja puhtaanapitolain mukaisia periaatteita niiden katujen osalta, joiden asemakaava on vahvistettu vuonna 1981 tai aikaisemmin, viimeistään 1.10.1982 lähtien ja muiden katujen osalta viimeistään kaavan vahvistamisvuotta seuraavan kalenterivuoden tammikuun 1. päivästä lähtien.

Siihen asti, kunnes kunnossa- ja puhtaanapitolain määräykset tulevat tämän sopimuksen mukaan sovellettaviksi, noudatetaan 6.10.1970 allekirjoitetun sopimuksen määräyksiä.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansanaista kappaletta, yksi kummallekin sopimuspuolelle.

Tämä sopimus tulee voimaan, kun se on molemmin puolin allekirjoitettu.

Helsingissä marraskuun 15 päivänä 1982

13.5 1970 8/7

E s i s o p i m u s
(Otaniemi)

Suomen valtio (jäljempänä valtio) ja Espoon kauppala (jäljempänä kauppala) sopivat täten oheiseen karttaan (liite n:o 1) merkityn Otaniemen valtionalueen (jäljempänä alueen) asemakaavoittamisesta, kunnallisteknillisten töiden suunnittelusta, rakentamisesta ja kustantamisesta, katualueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta, virkistys- ja puistoalueiden hoidon järjestämisestä, maa-alueiden luovutuksista sekä muista jäljempänä tarkemmin mainituista, asemakaavan toteuttamiseen liittyvistä seikoista seuraavaa:

1 §

Kauppala sitoutuu laatimaan alueen ensimmäisen asemakaavan siten, että se hyväksytään kauppalanvaltuustossa viimeistään maaliskuun loppuun 1971 mennessä, mikäli kauppalasta riippumattomat syyt eivät aiheuta viivästystä.

Alue kaavoitetaan yhteistoiminnassa valtiota edustavan Otaniemen hoitokunnan kanssa.

Alueelle tulee rakennusoikeutta kaikkiaan n. 620.000 kerros-m² tutkimusta ja opetusta palvelevia sekä liike- ja asuinrakennuksia varten, josta asemakaavaluonnoksessa 17.12.1969 numeroimattomille alueen länsiosan kortteleille n. 170.000 k-m². Kaavoitusta varten asetetaan toimikunta, johon hoitokunta valitsee kaksi jäsentä sekä kauppala puheenjohtajan ja yhden jäsenen.

Kun tämä sopimus on tullut asianmukaisesti hyväksytyksi ja voimaan kauppala tulee päättämään tämän sopimuksen vaatimista asemakaavamuutoksista kauppalanvaltuuston jo hyväksymän asemakaavan osalta.

2 §

Viemärilaitoksen rakentaminen ja viemärikorvausten maksaminen

a) Kauppala suunnittelee ja rakentaa alueelle yleisen viemäriverkostoston siinä järjestyksessä ja laajuudessa kuin tarve vaatii. Valtio oikeuttaa kauppalan siitä erikseen sovittavalla tavalla korvauksetta sijoittamaan viemärilaitteita alueelle.

b) Valtion rakentamasta viemäriverkostosta siirretään täällä sopimuksella liitteessä n:o 2 tarkemmin merkitty verkosto kauppalan omistukseen ja kunnossa pidettäväksi. Valtio luovuttaa kauppalalle korvauksetta verkostoa ja laitteita koskevat tarpeelliset. Viemärikorvauksena valtio suorittaa kauppalalle alueen asemakaavan tonttien pinta-alan ja rakennusoikeuden perusteella rakennuslain mukaan arvioituna kertakaikkisena ja lopullisena korvauksena 2.100.000 markkaa kymmenen (10) vuoden aikana siten, että viemärikorvauksesta vähennetään valtion rakentaman viemäriverkoston arvo, joka on 540.000 markkaa ja joka verkosto siirtyy kauppalan omistukseen. Viemärikorvauksen ja em. arvon erotus maksetaan kauppalalle vuosittain kymmenenä yhtä suurena eränä. Ensimmäinen erä maksetaan vuoden 1971 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Mikäli valtio suorittaa korvauksen kertamaksuna vuoden 1971 aikana, kauppa antaa siitä 20 %:n alennuksen.

c) Alueen pinta-, perus- ja laboratoriodedet viemäri- edelleen valtion toimesta erillisviemärein.

d) Valtiolla on oikeus käyttää alueelle rakentamaansa puhdistamoa edelleen opetus- ja tutkimustarkoituksiin ottamalla siihen viemäriverkosta alueen viemäriverkostosta sekä laskemalla se takaisin viemäriverkoston. Valtio oikeuttaa Espoon kauppalan siitä kulloinkin erikseen sovittaessa käyttämään puhdistamoa tilapäisesti Otaniemen likavesien puhdistamiseen.

3 §

Katujen suunnittelu, rakentaminen ja kustantaminen sekä katu- alueiden luovuttaminen ja katujen kunnoss- ja puhtaanapito

a) Valtio luovuttaa alueen ensimmäisen asemakaavan mukaiset oheiseen asemakaavaluonnokseen (liite n:o 3) alustavasti merkityt omistamansa katualueet korvauksetta Espoon kauppalalle heti asemakaavan vahvistamisen jälkeen siten, että alueiden hallinta siirtyy kauppalalle heti. Kauppa erotuttaa yksityisten maanomistajien omistamat katualueet itselleen alueen asemakaavan tultua vahvistetuksi. Mikäli katualueen omistajille joudutaan rakennuslain 71 §:n perusteella suorittamaan korvauksia, vastaa kauppa täten aiheutuneista kustannuksista.

b) Valtio laadituttaa kustannuksellaan asemakaavan mukaisen liitteeseen n:o 3 merkittyjen katujen katusuunnitelmat, jotka kauppa vahvistaa säädetyssä järjestyksessä.

c) Kauppalan hyväksytyt katusuunnitelmat valtio rakentaa kokonaisuudessaan liitteeseen n:o 3 valtion rakennettavaksi merkityt kadut ja näille tievalaistuksen kustannuksellaan siinä järjestyksessä kuin alueen rakentaminen edellyttää. Kauppala osallistuu kuitenkin näiden katujen rakentamiskustannuksiin katuihin rajoittuvien yksityisten omistuksessa olevien tonttien omistajilta rakennuslain mukaan perittävää kadun rakentamiskorvausta vastaavalla määrällä, sitä mukaa kuin korvaukset saadaan. Sopijapuolet toteavat kuitenkin, ettei kauppala osallistu kadunrakennuskustannuksiin asemakaavaehdotuksen korttelissa No 10015, Keskuslaboratorio Oy:n tonttia vastaavan katukorvausmaksun määrällä, koska katukorvausmaksu on jo aikaisemmin suoritettu kauppalalle kauppalan ja Keskuslaboratorio Oy:n välisen sopimuksen perusteella ja katu rakennettu kauppalan toimesta.

d) Liitteeseen n:o 3 valtion rakennettavaksi merkittyjen katujen tai kadunosien tultua valmiiksi rakennetuiksi ne luovutetaan kauppalan toimesta yleiseen käyttöön. Mikäli järjestysoikeus suorittamassaan katselmuksessa havaitsee, ettei katua voida hyväksyä luovutettavaksi yleiseen käyttöön, suorittaa valtio kustannuksellaan tarpeelliset korjaukset ja parannukset.

e) Koska valtio rakentaa edellä tarkoitettut kadut ja ne luovutetaan yleiseen käyttöön ei kauppalalla ole valtion tonttien osalta rakennuslakiin perustuvia katukorvauksia koskevia vaatimuksia myöskään niiden katujen osalta, jotka jäävät liitteen n:o 3 mukaisesti kauppalan rakennettaviksi.

f) Valtio sitoutuu kustannuksellaan kunnossa- ja puhtaanapitämään rakentamansa katuosuudet sekä ennen niiden luovuttamista yleiseen käyttöön että sen jälkeen. Rakennusaikainen kunnossa- ja puhtaanapito kuuluu myös valtiolle.

Kauppalan rakennettaviksi jäävien katujen kunnossapito ja puhtaanapito määräytyy muiden kuin valtion omistamien tonttien osalta Espoon kauppalan rakennusjärjestyksen ja järjestyssäännön mukaisesti. Näihin katuihin rajoittuvien valtion omistamien tonttien osalta kauppala huolehtii kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Valtion rakentamien katujen tultua luovutetuksi yleiseen käyttöön määräytyy katuihin rajoittuvien yksityisten tonttien kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuus kuitenkin Espoon kauppalan rakennusjärjestyksen ja järjestyssäännön mukaisesti, jollei valtio sovi tontinomistajien kanssa kunnossa- ja puhtaanapidon muunlaisesta järjestelystä.

Mikäli asemakaavan mukaisen katualueiden kunnossa- ja puhtaanapitoa koskevat lainsäädännökset muuttuvat, on kummallekin sopijapuolella oikeus vaatia tätä sopimuskohtaa tarkistettavaksi muuttuneen lainsäädännön edellyttämällä tavalla.

g) Valtiolla on oikeus katualueilla tapahtuviin toimenpiteisiin, kuten johtojen ja kaapeleiden rakentamiseen eikä kauppa- ja katualueen käyttämiseen mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta korvausta. Toimenpiteiden kadulle aiheuttamat vahingot on valtio velvollinen kustannuksellaan korjaamaan. Kauppa- ja katualueen käyttämisestä em. tarkoitukseen.

h) Mikäli alueen ensimmäistä asemakaavaa myöhemmin muutetaan ja sen mukaisia katualueita tulee liitettäväksi rakennuskortteleihin, luovuttaa kauppa- ja katualueet korvauksetta valtiolle ja mikäli rakennuskortteleihin kuuluvia alueita vastaavasti tulee merkittäväksi katualueiksi, valtio luovuttaa puolestaan korvauksetta po. omistamansa alueet kauppalalle. Kaduksi luovutettavalle alueelle jäävien laitteiden ja johtojen siirtämisestä ja muutoksista vastaa kustannuksellaan se, jolle aluetta luovutetaan.

i) Mikäli kauppa- ja katualueita myöhemmin joutuu lunastamaan asemakaavaan merkityn liikennealueen, valtio luovuttaa omistamansa osan lunastettavaa aluetta korvauksetta kauppalalle. Tie- ja vesirakennuslaitoksen hallinnassa olevasta osa-alueesta sovitaan kuitenkin erikseen.

4 §

Puisto- ja muut virkistysalueet sekä muinaismuistoalue

a) Alueelle asemakaavaan merkityt puisto- ja virkistysalueet sekä muinaismuistoalue jäävät valtion omistukseen eikä valtio tule vaatimaan, että kauppa- ja katualueita lunastaa alueet itselleen. Valtio sallii alueiden vapaan käytön virkistystarkoituksiin. Samalla valtio oikeuttaa kauppalan rakentamaan alueille virkistystoimintaa palvelevia rakenteita ja laitteita sekä suorittamaan muut alueiden tarpeelliset sisäiset järjestelyt siten kuin niistä jäljempänä tai erikseen sovitaan. Myyntitoimintaa tai maksullisia palveluja varten tarvitaan kuitenkin valtion lupa.

b) Valtio huolehtii kustannuksellaan puisto- ja muiden virkistysalueiden sekä muinaismuistoalueen kunnostuksesta ja jatkuvasta hoidosta ja kunnossapidosta. Kauppalan toimesta tehdyt rakenteet ja laitteet jäävät kuitenkin kauppalan hoitoon ja kunnos-

sapidettäväksi.

c) Alueelle tulevien urheilukenttäalueiden ja muiden urheilutoimintaa palvelevien rakennusten alueiden (Yu ja U) rakentamisesta ja hoidosta kauppalalla ja valtio sopivat erikseen.

d) Karttaan merkityille valtion omistamille venevalkama-alueille on myös kauppalalla oikeus rakentaa venelaitureita, niihin kuuluvine laitteineen siten, kuin niistä erikseen sovitaan.

5 §

Käyttövesiverkoston rakentaminen ja vedenjakelu

Käyttövesiverkoston rakentamisesta, omistussuhteista, vedenjakelusta ja käyttöveden hinnasta sovitaan erikseen.

6 §

Vesitorialueen tontti

Asemakaavaehdotuksen korttelissa n:o 10015 merkinnällä Yt varatulle paikalle valtio ja kauppalalla rakentavat yhteisesti vesitorin, josta on 23.10.1969 tehty sopimus. Tontti jää valtion omistukseen. Tontin käytöstä tähän tarkoitukseen valtio ei peri korvausta kauppalalta.

7 §

Kansakoulun korttelialueen järjestäminen

Asemakaavan kortteliin n:o 10008 merkitty kansakoulun tai lastentarhan korttelialue jää valtion omistukseen, eikä valtio tule vaatimaan, että kauppalalla lunastaisi po. korttelialueen itselleen. Valtio sitoutuu tarvittaessa vuokraamaan korttelialueen kansakoulu- tai lastentarhatarkoituksia varten kauppalalle, mikäli kauppalalla sitä haluaa, myöhemmin erikseen sovittavaa vuokraa vastaan.

8 §

Energiahuolto- ja puhelinlaitteet

Asemakaava-alueen energiahuollon hoitaa valtio. Valtiolle on oikeus, jollei toisin sovita, pitää ja rakentaa alueella sähkölaitosta, joka huolehtii sekä sähkön että kaukolämmön tuotannosta ja jakelusta. Valtiolle on oikeus pitää alueella sen tarpeita palvelevia puhelinlaitoksia.

9 §

Erimielisyydet

Tämän sopimuksen pätevyyttä, tulkintaa ja soveltamista

koskevat sekä muut riitaisuudet, joista sopimuspuolet eivät pääse keskenään yksimielisyyteen, on jätettävä välimiesoikeuden ratkaistavaksi tai, jos jompikumpi asianomaisista vaatii, Helsingin raastuvanoikeuden ratkaistavaksi. Välimiesoikeus asetaan siten, että kumpikin riitapuoli nimeää siihen yhden puoleuttoman jäsenen ja nämä puolestaan valitsevat kolmannen jäsenen puheenjohtajakseen. Kummalla hyvänsä sopimuspuolista on kuitenkin oikeus vaatia, että kumpikin sopimuspuoli nimeää kaksi jäsentä, jolloin nämä valitsevat viidennen jäsenen puheenjohtajakseen. Viimeksimainitussa tapauksessa tulee välimiesoikeudessa ainakin yhden kummankin sopimuspuolen asettamista jäsenistä olla teknillisen koulutuksen ja asiantuntemuksen omaava henkilö. Välimiesoikeus määrää oman palkkionsa ja miten riitapuolten on siitä vastattava sekä onko toinen riitapuoli ja missä määrin velvollinen korvaamaan toisen riitapuolen oikeudenkäyntikulut.

Ellei välimiesoikeuteen vaadittu sopimuspuoli, saatuaan riitakysymyksistä ja vaativan puolen välimiehistä kirjallisen ilmoituksen, seitsemän päivän kuluessa aseta ja samoin kirjallisesti ilmoita omia välimiehiään, määrää Helsingin raastuvanoikeus välimiesoikeutta vaatineen sopimuspuolen pyynnöstä puuttuvat välimiehet. Samoin on molempien tai jommankumman sopimuspuolen pyynnöstä määrättävä välimiesten puheenjohtaja elleivät välimiehet voi hänen vaalistaan sopia.

Jos välimiesoikeuden jäsenistä joku eroaa kesken asian käsittelyn, on asianomaisen viipymättä ja viimeistään seitsemän päivän kuluessa siitä, kun häntä siihen vaadittiin, valittava uusi jäsen eronneen tilalle tai muussa tapauksessa sen määräävät välimiesoikeuden puheenjohtaja ja muut jäsenet tai, elleivät he siitä yksimielisesti sovi, Helsingin raastuvanoikeus jommankumman sopimuspuolen pyynnöstä. Asian käsittelyä on uuden jäsenen läsnäollessa jatkettava siitä, mihin se eronneen jäsenen luopuessa keskeytyi.

10 §

Sopimuksen asiakirjat ja voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun se on molemmiin puolin allekirjoitettu. Tätä sopimusta on laadittu kolme yhtäpitävää

kappaletta liitteineen yksi kummallekin sopijapuolelle ja
yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Espoossa, lokakuun 6. päivänä 1970

Edellä olevan esisopimuksen, hallitussihteeri Olavi Tirkkonen
Espoon kauppalasta ja hallitussihteeri Onni Juva Helsingin
kaupungista Suomen valtion puolesta valtakirjan nojalla
toiselta puolen ja kauppalanjohtaja Teppo Tiihonen sekä kaup-
palanlakimies Heikki Salo Espoon kauppalan puolesta, toisel-
ta puolen, joista ensin mainittujen henkilöllisyyden olen to-
dennut ja jotka viimeksi mainitut henkilökohtaisesti tunnen
ovat yhtä aikaa saapuvilla ollen myöntäneet edellä olevan
esisopimuksen oikeaksi ja omakätisesti allekirjoittaneet sen,
minkä täten julkisena kaupanvahvistajana todistan.

Espoossa, lokakuun 6. päivänä 1970

