LEPPÄVAARANSILTA -NIMISEN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN AIESOPIMUS

1. Osapuolet

Espoon Kaupunki (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
PL 1
02070 ESPOON KAUPUNKI
Y-tunnus 0101263-6

YIT Oyj:n konsortioyhtiö (jäljempänä ”**YIT**”)
PL 36
00621 HELSINKI

YIT Rakennus Oy
Y-tunnus 3370377-3

YIT Infra Oy
Y-tunnus 2138243-1

YIT Housing Oy
Y-tunnus 1565583-5

YIT ja Kaupunki jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**” ja kumpikin erikseen ”**Osapuoli**”.

2. Aiesopimuksen tarkoitus, tausta ja tavoitteet

Osapuolet sopivat tällä Sopimuksella Kaupungin ja YIT:n välisestä yhteistyöstä Leppävaaransilta nimisen kaavamuutosalueen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi, kaavakehitykseen liittyvästä Osapuolten vastuunjaosta ja kaavakehityskustannusten jakamisesta.

Kaupungin ja YIT:n välinen kaavakehitysvastuu määräytyy lähtökohtaisesti erillisen Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 10.2.2025 tekemän 13 §:n suunnitteluvarauspäätöksen (2173/10.00.02/2022) mukaisesti (jäljempänä ”**Suunnitteluvarauspäätös**”).

Leppävaaran asema on kehittynyt Helsingin seudun kolmanneksi vilkkaimmaksi joukkoliikenteen solmukohdaksi, erityisesti VR-Yhtymä Oyj:n päätöksen myötä siirtää kaukoliikenteen junien pysähtymispaikka Espoon keskuksesta Leppävaaraan vuonna 2016. Aseman seudullista merkitystä on vahvistanut Raide-Jokerin liikennöinnin aloitus vuonna 2024 sekä Espoon kaupunkiradan jatkeen toteuttaminen vuosina 2022–2028. Näiden muutosten myötä Leppävaaran aseman kehittäminen matkakeskus-tasoiseksi liikenneympäristöksi on noussut keskeiseksi tavoitteeksi. Edellä kirjatun perusteella Kaupunki käynnisti asemanseutua koskevan asemakaavamuutoksen Leppävaaran keskus (110617), jota koskevat suunnitteluvaraukset radan pohjoispuolella Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaos päätti rauettaa ja käynnistää aluetta koskevan konseptikilpailun valmistelun uuden asemakaavamuutoksen lähtökohdaksi kesällä 2021.

Vuosina 2022–2024 järjestetyn kansainvälisen, kaksivaiheisen ideakilpailun voittajaksi valikoitui kilpailuehdotus “Walk Around”, jonka laatijat olivat YIT, Arco Architecture Company Oy ja Ramboll Finland Oy. Kaupunki on käynnistänyt asemakaavamuutoksen myöhemmin tässä sopimuksessa (jäljempänä

”**Sopimus**”) määriteltävälle kaavamuutosalueelle perustuen ”Walk Around”-kilpailuehdotukseen. Asemakaavamuutoksen nimi on Leppävaaransilta 111403 (jäljempänä ”**Asemakaavamuutos**”).

Tämä Sopimus koskee Leppävaaransillan asemakaavan muutosaluetta (jäljempänä ”**Kaavamuutosalue”,** *liite 1*), joka käsittää lounaisosan Pohjois-Leppävaaran keskusta-alueesta, osan Gransinmäestä sekä Leppävaaran aseman välittömän lähiympäristön. Alue rajautuu pohjoisessa Laurea-ammattikorkeakouluun, Leppävaaran urheilupuistoon ja Konstaapelinkatuun, etelässä Kiinteistö Oy Kauppakeskus Sellon suunniteltuun laajennukseen ja itä-länsisuunnassa Harakantiestä Gransinmäki-nimiseen katualueeseen. Kaavamuutosalue on Kaupungin omistuksessa, pois lukien Väyläviraston hallinnoimaa rata-aluetta ja kahta yksityisomistuksessa olevaa kiinteistöä: Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt (jäljempänä ”**LähiTapiola**”) omistaa Leppävaaran Kiinteistö Oy Leppävaaran Letkumestarin (kiinteistötunnus 49-51-254-2) ja MN Kodit Oy (jäljempänä ”**MN Kodit**”) omistaa Kiinteistö Oy Läkkitorin (kiinteistötunnus 49-51-134-1). LähiTapiola ja MN Kodit jäljempänä yhdessä ”**Yksityiset Maanomistajat**”.

Kaupungin ja YIT:n tavoitteena on laatia yhdessä Yksityisten Maanomistajien kanssa yhteistyösopimus, jolla kyseisen sopimuksen osapuolet sopivat kaikkien Asemakaavamuutoksen edellyttämien suunnittelu- ja selvityskulujen (jäljempänä “**Kaavakehityskustannukset**”, *liite 3*) jakamisesta.

Lisäksi todetaan, että Kaupungilla on tarkoitus siirtää omistamiltaan maa-alueilta kertyneet Kaavakehityskustannukset suunnitteluvarauspäätöksillä kunkin maa-alueen varauksensaajien vastuulle.

3. Kaavakehitysyhteistyö ja -kustannusvastuu

Osapuolet ovat kumpikin omalta osaltaan velvollisia myötävaikuttamaan Kaavamuutosalueen suunnittelutavoitteiden toteutumiseen ja Asemakaavamuutoksen valmistumiseen tavoiteaikataulussa.

Kaupungin ja YIT:n välinen Kaavakehityskustannusten jako määräytyy Suunnitteluvarauspäätöksen perusteella ja tällä Sopimuksella tarkennetaan Kaavakehityskustannusten jakamista Osapuolten kesken.

Suunnitteluvarauspäätöksessä tarkoitettua suunnitteluvarausaluetta tullaan rajaamaan suunnitteluvarausta koskevassa jatkopäätöksessä vuoden 2026 kuluessa siten, että se kattaa jatkossa ainoastaan ne alueet, jotka YIT:n ja Kaupungin välisten neuvotteluiden perusteella osoitetaan joko vuokrasopimuksella tai tontinluovutusmenettelyllä YIT:lle (jäljempänä ”**Lopulliset suunnitteluvarausalueet**”). Nämä alueet on yksilöity tarkemmin tämän Sopimuksen kohdassa 5. Edellä mainittu jatkopäätös tai kokonaan uusi suunnitteluvarauspäätös noudattaa tässä Sopimuksessa sovittuja kustannusjakoperiaatteita.

Kaavakehityskustannukset jaetaan Kaupungin ja YIT:n välillä siten, että jakoperuste määräytyy kohdassa 5 esitettyjen, Lopullisten suunnitteluvarausalueiden sisältämien tonttien arvioituun rakennusoikeuden määrään suhteessa koko Kaupungin omistamalle Kaavamuutosalueelle kaavoitettavaksi arvioituun rakennusoikeuden määrään. Alustavan arvion mukaan Kaupunki vastaa 72 %:sta kustannuksista ja YIT vastaa 28 %:sta kustannuksista. Arvioidut rakennusoikeuksien määrät perustuvat tämän Sopimuksen liitteenä 3 olevaan Viitesuunnitelmaan.

Edellä kirjattu sisältää sen, että Kaupunki vastaa YIT:lle myös Yksityisten Maanomistajien kustannusosuudesta, niin kauan kuin Yksityiset Maanomistajat eivät ole jättäneet kaavoitushakemusta ja Kaupunki niitä osapuoleksi hyväksynyt.

Osapuolet toteavat, että Asemakaavamuutoksen Viitesuunnitelma kehittyy ja tarkentuu koko Asemakaavamuutoksen prosessin ajan. Alustava Kaavakehityskustannusten jako oikaistaan kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän Asemakaavamuutokseen sisältyvän kaavakartan mukaisten kerrosalojen perusteella.

4. Kaavakehityskustannusten jakamisen aikataulu

Kaavakehityskustannuksia on kertynyt 1.11.2024 alkaen ja niistä on vastannut YIT. YIT laskuttaa jo kertyneet ja myöhemmin syntyvät Kaavakehityskustannukset Kaupungilta niiltä osin, kun ne eivät koske YIT:n lopullisia suunnitteluvarausalueita, mukaan lukien Yksityisten Maanomistajien alueita koskevat Kaavakehityskustannukset.

YIT laskuttaa Espoon Kaupungilta 31.3.2026 mennessä kertyneet, edellä kirjatut YIT:lle kuulumattomat suunnittelua ja selvityksiä koskevat Kaavakehityskustannukset yhdessä erässä viimeistään huhtikuussa 2026. Tästä eteenpäin YIT laskuttaa 3 kk välein kertyneet Kaavakehityskustannukset Kaupungilta niiden alueiden osalta, joista ei ole tehty uusia suunnitteluvarauspäätöksiä. Kustannuksiin ei lisätä rahoituskorkoa. Laskujen maksuaika on 30 päivää.

Kaupunki siirtää YIT:lle kuulumattomien suunnitteluvarausalueiden Kaavakehityskustannukset uusille suunnitteluvarauksensaajille sitä mukaan, kun kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaos päättää alueen uusista suunnitteluvarauksista. Suunnitteluvarauksen voimaan astumisen ehtona on, että suunnitteluvarauksen haltijan tulee korvata YIT:lle suunnitteluvarauksen myöntämispäivämäärään saakka kyseiseen suunnitteluvarausalueeseen kohdistuneet Kaavakehityskustannukset niiltä osin kuin Kaupunki ei ole niitä YIT:lle korvannut. Tämän jälkeen YIT ei vastaa kolmannelle osapuolelle kuuluvista Kaavakehityskustannuksista eikä ole velvollinen rahoittamaan kyseisen suunnitteluvarausalueen Kaavakehityskustannuksia.

Mikäli Yksityiset Maanomistajat päättävät hakea kaavamuutosta omistamalleen tontille, niin Kaavakehityskustannukset siirtyvät suoraan kiinteistön omistajille kaavamuutoshakemuksen hyväksymispäivämäärästä alkaen mukaan lukien kiinteistöihin kaavoitustyön käynnistymisestä alkaen kohdistuneet Kaavakehityskustannukset eivätkä YIT tai Kaupunki vastaa enää näiden kiinteistöjen Kaavakehityskustannuksista. Muilta osin noudatetaan aikamääreiden ja korkojen osalta, mitä asiasta on edellä kirjattu.

Kaikkia osapuolia, mukaan lukien tulevat suunnitteluvarauksen saajat, koskeva Kaavakehityskustannusten loppuselvitys tehdään, kun kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy Asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginhallitukselle.

5. Alueiden luovuttaminen tai vuokraaminen

Kaupungin tavoitteena on luovuttaa Kaavamuutosalueelta tontteja eri hankekehittäjille ja toimijoille tontinluovutusmenettelyin.

Periaatteena on, että YIT:lle luovutetaan joko vuokraamalla tai luovuttamalla toimisto- ja liikerakennusoikeutta volyymiltään noin 17 000 k-m² Viitesuunnitelmassa nimetystä Keskuskorttelista sekä 2/3 Gransinmäkeen ja Kievarinmäkeen osoitetusta asuntorakennusoikeudesta Kaavamuutosalueen kehitysyhteistyön ja -kustannuksiin osallistumisen perusteella. Vuokrattava tai luovutettava rakennusoikeus tarkentuu myöhemmissä neuvotteluissa ja sopimuksissa.

YIT:n kanssa käytävien tontinluovutusneuvotteluiden pohjalta valmistellaan asiaa koskeva päätösesitys kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle. Lopulliset luovutuksen kohteita koskevat kauppakirjat tai maanvuokrasopimukset voidaan allekirjoittaa, kun kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös on lainvoimainen, luovutettavia alueita koskeva Asemakaavamuutos on lainvoimainen ja kullekin luovutuksen kohteelle on saatu tarvittavat luvat. YIT:llä on oikeus solmia lopulliset kiinteistökauppakirjat perustamiensa yhtiöiden lukuun tai osoittaa lopulliseksi ostajaksi nimeämänsä taho. Lopullisten kiinteistökauppojen tekemisen edellytyksenä on, että tonteilla on kaupantekohetkellä olemassa kunnallistekniset valmiudet.

Kaupunki määrittää luovutettavan tai vuokrattavan alueen markkina-arvon perustuen ulkopuolisen ja itsenäisen AKA-arvioitsijan laatimaan arvioon. Tonttikohtaiset kauppahinnat neuvotellaan pohjautuen kahden puolueettoman AKA-arvioitsijan laatimaan markkinahinta-arvioon siten, että kummallakin Osapuolella on oikeus valita yksi (1) arvioitsija. Toimisto- ja liikerakentamisoikeuden markkina-arvoa määritettäessä mahdolliset velvoiteautopaikat ja niiden lunastushinta otetaan huomioon. Osapuolet sopivat vuokrattavien tai luovutettavien tonttien hinnasta osana edellä mainittuja tontinluovutusneuvotteluita.

6. Toteutussopimuksen laatiminen

Osapuolet tulevat sopimaan toteutussopimuksen pääperiaatteista, kuten tonttien luovutus- ja toteuttamisjärjestyksestä ja niiden aikataulusta sekä kansi- ja pysäköintirakentamisen toteutus- ja investointiperiaatteista. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan ja laatimaan toteutussopimuksen hyvissä ajoin ennen tämän Sopimuksen voimassaolon päättymistä.

7. Muut suunnitteluvaraukset

Kaupunki tulee jakamaan Kaavamuutosalueen pienempiin suunnitteluvarausalueisiin, jotka myönnetään kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoksen suunnitteluvarauspäätöksillä useammalle eri toimijalle. Muille toimijoille luovutettavan suunnitteluvarausalueen laajuus ja sijainti määräytyy sen perusteella, mitä asiasta on sovittu tämän Sopimuksen kohdassa 5. Muita suunnitteluvarauksia koskevat neuvottelut voidaan käynnistää, kun luovutettavien korttelialueiden käyttötarkoitus, rajat ja rakennusoikeuden määrät ovat tarkentuneet.

Suunnitteluvarauksen voimaan astumisen ehtona on, että suunnitteluvarauksen haltijan tulee korvata YIT:lle suunnitteluvarauksen myöntämispäivämäärään saakka kyseiseen suunnitteluvarausalueeseen kohdistuneet Kaavakehityskustannukset, kuten tämän Sopimuksen kohdassa 4 asiasta on kirjattu.

Muiden suunnitteluvarausalueiden suunnitteluvastuu rajautuu ainoastaan suunnitteluvarauspäätöksessä osoitetuille korttelialueille. Kaavamuutosalueen pääsuunnittelusta ja koordinoinnista vastaa voittaneen

kilpailutyöryhmän arkkitehti, Arco Architecture Company Oy. Ramboll Finland Oy vastaa korttelialueisiin liittyvien julkisten tilojen ja katualueiden suunnittelusta.

Muiden suunnitteluvarausten hankkeesta vastaavat tahot liittyvät osaksi hankkeen seurantaryhmää, mutta eivät osallistu Kaupungin ja YIT:n muodostaman johtoryhmän työskentelyyn.

8. Korvausvelvollisuus

Osapuolet vastaavat sopimusrikkomuksella toiselle Osapuolelle aiheuttamistaan välittömistä vahingoista. Osapuolet eivät kuitenkaan vastaa välillisistä vahingoista, ellei tässä Sopimuksessa toisin määrätä. Edellä mainittua vastuunrajoitusta ei kuitenkaan sovelleta mikäli, sopimusrikkomus on seurausta Sopimusta rikkovan Osapuolen törkeästä huolimattomuudesta tai tahallisuudesta.

9. Suunnitelmien ja selvityksien lunastaminen

Osapuolilla on käyttöoikeus omistamiaan kiinteistöjä sekä hallitsemiaan varausalueita koskeviin, Kaavamuutosalueen kehitysyhteistyön aikana laadittaviin suunnitelmiin ja selvityksiin, lukuun ottamatta paloasema- ja Matinkylä-Leppävaara -pikaraitioselvityksiä, joiden omistus kuuluu Kaupungille.

Osapuolet vastaavat vastuulleen kuuluvista, kohdassa 3 kirjattujen periaatteiden mukaisesti, Kaavakehityskustannuksista myös siinä tapauksessa, että laaditut kaavasuunnitelmat eivät etenisi lopulliseen kaavan hyväksymispäätökseen tai suunniteltu Asemakaavamuutos ei tulisi lainvoimaiseksi.

Suunnitteluvarauspäätöksen mukaisesti YIT varauksensaajana on velvollinen luovuttamaan pyydettäessä teettämänsä aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset ja kaavoituksen pohjana olleet suunnitelmat Kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että Suunnitteluvaraus raukeaa. Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä kohdassa sovittu ei poista tässä Sopimuksessa aiemmin sovittua kaavoituskustannusten jakoa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta huomioiden suunnittelijoiden tekijänoikeudet.

10. Sopimuksen siirtäminen

Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta siirtää tätä Sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen etukäteistä kirjallista suostumusta.

11. Muutokset

Kaikki muutokset tai lisäykset tähän Sopimukseen on tehtävä kirjallisesti ja Osapuolten on ne hyväksyttävä.

12. Riidan ratkaisu

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta lainvalintaa koskevia sääntöjä.

Tätä Sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin. Erimielisyydet, joita Osapuolet eivät pysty keskinäisin neuvotteluin ratkaisemaan, ratkaistaan lopullisesti Kaavamuutosalueen sijaintipaikkakunnan käräjäoikeudessa.

13. Sopimuksen voimaantulo ja voimassaoloaika

Tämä Sopimus tulee voimaan, kun Kaupungin Sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja, kun Osapuolet ovat allekirjoittaneet Sopimuksen.

Kaavoitusyhteistyön sitovuus määräytyy kulloinkin voimassa olevan suunnitteluvarauspäätöksen mukaisesti. YIT voi vetäytyä kaavoitusyhteistyöstä jättämällä hakematta jatkoa suunnitteluvaraukseen. Tämän lisäksi YIT:llä on mahdollisuus vetäytyä kaavoitusyhteistyöstä ilman erillistä kustannusta, sakkoa tai vahingonkorvausvelvollisuutta 31.12.2027 jälkeen. YIT:n vastattavaksi jää ainoastaan tämän Sopimuksen kohdissa 3 ja 4 tarkoitetut Kaavakehityskustannukset Lopullisten suunnitteluvarausalueiden osalta.

Tämä Sopimus päättyy viimeistään 31.12.2030, mikäli Osapuolet eivät kirjallisesti sovi toisin. Mikäli Asemakaavamuutos on edelleen kesken tai Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyy Asemakaavamuutoksen tämän Sopimuksen voimassaolon aikana, mutta Asemakaavamuutos ei ole vielä tullut lainvoimaiseksi (esim. kaavamuutoksesta on valitettu) 31.12.2030 mennessä, Sopimuksen voimassaolo jatkuu Asemakaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulemiseen tai hylkäämiseen saakka, elleivät Osapuolet toisin sovi Sopimuksen voimassaolon päättämisestä.

14. Päiväys ja allekirjoitukset

Osapuolet vakuuttavat, että heidän edustajillaan on asianmukaiset valtuudet tämän Sopimuksen allekirjoittamiseen.

Tätä Sopimusta on tehty kaksi (2) saman sisältöisenä kappaleena, yksi kullekin Osapuolelle.

Espoossa 7.4.2025

Olli Isotalo
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Espoon kaupunki

Heikki Vuorenmaa
Toimitusjohtaja
YIT Housing Oy

Peter Forssell
Toimitusjohtaja
YIT Rakennus Oy

Aleksi Laine
Toimitusjohtaja
YIT Infra Oy

LIITTEET

Liite 1, Asemakaavan 111403 muutosalue pvm. 19.12.2025
Liite 2, Asemakaavamuutoksen viitesuunnitelma pvm. 29.1.2026
Liite 3, Arvio Asemakaavamuutoksen suunnittelu- ja selvityskustannuksista pvm. 2.4.2026