

Yhteistyösopimus Kuusisaarentien, Miestentien ja Otaniementien läheisyyteen sijoittuvan alueen kehittämisestä

1. Sopijapuolet

- (1) **Espoon kaupunki** (y-tunnus: 0101263-6), osoite PL 49, 02070 Espoon kaupunki ("Kaupunki");
- (2) **Senaatti-kiinteistöt** (y-tunnus: 1503388-4), osoite: Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00530 Helsinki ("Senaatti").

2. Sopimusalue

Sopimuksen kohteena oleva alue ("Sopimusalue") sijaitsee Espoossa Otaniemessä **liitteen 1** osoittamalla alueella ja käsittää seuraavat sopijapuolten omistamat alueet:

- Kaupunki: katualueita yhteensä noin 3 427 m²; (noin 2 090 m² 49-10-9906-1 ja noin 1 337 m² 49-10-9901-0); noin 53 % Sopimusalueesta.
- Senaatti: katualueita noin 2 998 m² (49-418-1-859); noin 47 % Sopimusalueesta

Sopimusalueen laajuus on yhteensä noin 6 425 m². Sopimusalueella ei ole olemassa olevia rakennuksia. Sopimusalueella on kasvillisuutta, katurakenteita, kaukolämpöjohtoja, vesijohtoja, jätevesi- ja hulevesiviemäreitä, sähkö-, tele- ja valaistuskaapeleita sekä Länsimetron maanalaisia tiloja ja rakenteita suoja-alueineen. Sopimusalue on voimassa olevassa asemakaavassa katu- ja liikennealuetta.

Sopimusalueella on vireillä asemakaavan muutos: Betonimies, 220213. Sopimusalue sijoittuu Betonimiehen kaava-alueen eteläosaan. Sopimusalueesta on käytetty myös nimitystä Kiviportti. Betonimiehen kaava-alueen pohjoisosa (tontti 49-10-14-6) on Aalto-yliopiston omistuksessa, eikä se sisälly tässä kirjattuun Sopimusalueeseen.

3. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Sopimusalue sisältyi aiemmin Kivimies-nimiseen asemakaava-alueeseen, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä keväällä 2019. Betonimies erotettiin myöhemmin omaksi asemakaava-alueeksi Kivimiehen alueesta. Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli Betonimiehen kaavaehdotusta 5.12.2023 ja palautti kaavaehdotuksen valmisteluun. Aalto-yliopisto/Aalto-yliopistokiinteistöt Oy ja Senaatti ovat tähän asti vastanneet Sopimusalueen suunnittelun ja selvitysten kustannuksista.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia Sopimusalueen

- maanomistajien (Kaupunki ja Senaatti) yhteisen suunnitteluvaraushakumenettelyn järjestämisestä;
- asemakaavamuutoksen tavoitteista;

- tavoiteltavaan asemakaavamuutokseen liittyvistä kustannusvastuista ja hyödyn jakamisesta;
- sopijapuolten välisen yhteistyön järjestämisestä ja
- tarpeellisten yhteisjärjestelyjen ja yhteensovitusperiaatteista.

4. Suunnitteluvaraushakumenettely ja tavoiteaikataulu

Sopijapuolet järjestävät yhteistyössä Sopimusaluetta koskevan suunnitteluvaraushakumenettelyn. Hakumenettelyn tavoitteena on saada Sopimusalueelle asetettuja tavoitteita vastaava suunnitelma ja sille toteuttaja. Hakumenettelyssä valitaan yksi kumppani tai useamman hakijan yhteenliittymä/konsortio, jolle annetaan suunnitteluvaraus Sopimusalueeseen ja jolle Sopijapuolten on tarkoitus myydä Sopimusalueelle asemakaavamuutoksessa osoitettava rakennusoikeus.

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto tekee päätöksen suunnitteluvarauksen myöntämisestä Kaupungin omistamalle alueelle hakumenettelyssä valitulle kumppanille. Senaatin omistamista alueista on tarkoitus tehdä suunnitteluvaraussojimus Senaatin ja varauksensaajan välillä.

Varauksensaajan kanssa on tarkoitus tehdä kiinteistökaupan esisopimus niin, että lopullisen kiinteistökaupan toteuttaminen on ehdollinen kaavamuutoksen voimaan tulolle ja kaavoitetun korttelin/tontin rakentamiskelpoisuudelle. Rakentamiskelpoisuus edellyttää sitä, että Kaupunki toteuttaa Sopimusalueella sijaitsevan Miestentien ja muun infrastruktuurin uudelleenjärjestely.

Kaupunki ja Senaatti tekevät yhden yhteisen esisopimuksen ja yhden yhteisen kauppakirjan varauksensaajan kanssa. Hankkeen toteutumisen varmistamiseksi kauppakirjassa voidaan asettaa ostajalle sanktioitu velvoite toteuttaa hanke ennalta sovitussa määräajassa.

Suunnitteluvarauspäättös eikä suunnitteluvaraussojimus ole sitova sopimus kiinteistöomaisuuden luovutuksesta, vaan päätökset kiinteistöomaisuuden myymisestä varauksensaajalle tehdään erikseen kunkin sopijapuolen päätöksentekomenettelyjen mukaisesti. Luovutushinta tullaan määrittämään sopijapuolten toimeksiannosta laadittavan Sopimusalueen asemakaavan kohdekohtaisen AKA-arvion perusteella. AKA-arvion laatii ulkopuolinen asiantuntija.

Senaatissa jokaisesta kiinteistön luovutuksesta päätetään valtion kiinteistövarallisuutta koskevan lainsäädännön ja päätösvallan mukaisesti ja kaupat tehdään aina käyvästä arvosta.

Kaupungin omistamien alueiden luovutuksesta päätetään Kaupungin hallintosäännön mukaisesti ja luovutukset tehdään Kuntalain 130 §:n mukaisesti huolehtien kiinteistöjen luovutuksen markkinaehtoisuudesta.

Alustava tavoiteaikataulu:

- 2026/Q2-Q3: Suunnitteluvaraushakumenettelyn kilpailuohjelman, suunnitteluvaraussojimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja kauppakirjaluonnoksen valmistelu.
- 2026/Q3-2027/Q1: Suunnitteluvaraushakumenettely, varauspäättös ja suunnitteluvaraussojimus.
- 2027-2028: Kaavaehdotuksen valmistelu.

- 2027-2028: Kaavaehdotus nähtävillä, kaavan hyväksymiskäsittely, esisopimus kiinteistökaupasta varauksensaajan kanssa, maankäyttösopimus Kaupungin ja Senaatin välillä.
- Sopimusaluetta koskeva kiinteistökauppa, kun
 - 1) Sopimusalueen kaavamuutos on tullut voimaan (arviolta 2028, jos kaavasta ei valiteta) ja
 - 2) nykyisen Miestentien kadun ja infran siirto on suoritettu kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen ja sopimusalue on siten rakentamiskelpoinen (arviolta 2030).

Sopijapuolet tiedostavat, että edellä mainittu aikataulu on alustava ja tavoitteellinen, ja siitä poikkeaminen ei muodosta sopimusrikkomusta.

5. Asemakaavamuutoksen tavoitteet Sopimusalueella

Betonimiehen kaavamuutosta edistetään ensisijaisesti yhtenä kokonaisuutena ja Sopimusalueen suunnittelu yhteensovitetaan Betonimiehen muun alueen suunnittelun ja kaavoituksen kanssa. Sopimusalueen kaavamuutos on kuitenkin tarvittaessa mahdollista eriyttää muusta Betonimiehen kaava-alueesta, mikäli se on tarkoituksenmukaista esimerkiksi osa-alueiden suunnittelun erilaisten etenemisaikataulujen vuoksi.

Sopijapuolten tavoitteena on saada yhteistyössä suunnitteluvaraushakumenettelyn perusteella valittavan kumppanin kanssa kehitettyä Sopimusalueelle asemakaava, joka mahdollistaa Sopimusalueen käytön seuraavasti:

- Sopimusalueen osoittaminen muuhun käyttötarkoitukseen kuin asuminen, kuten toimistot, palvelut, hotelli tms.
- Rakennusoikeutta Sopimusalueelle noin 10.000 – 15.000 k-m².
- Kaavan edellyttämät pysäköintipaikat sijoitetaan Sopimusalueelle esimerkiksi maanpäälliseen tai maanalaiseen pysäköintilaitokseen.
- Miestentien linjaus muutetaan niin, että sen nykyinen liittyminen Otaniementiehen korvataan uudella liittymisellä Kuusisaarentiehen.
- Liikennöinti kaavoitettavalle tontille järjestetään Otaniementieltä.

6. Betonimiehen kaavamuutosalueen hankkeiden yhteensovittaminen

Tavoitteena on suunnitella Sopimusalueen maankäyttöratkaisut niin, että Sopimusalue on toteutettavissa erillisenä kokonaisuutena riippumatta muusta Betonimiehen kaavamuutosalueesta.

Kaupunki vastaa ensisijaisesti Sopimusaluetta palvelevien yleisille alueille sijoittuvien katujen, puistojen ja kunnallistekniikan suunnittelusta, ellei suunnitteluvarauksensaajan vastuulle ole osoitettu näitä tai osaa näistä. Kaupunki vastaa edellä mainittujen katujen ja puistojen rakentamisesta. Sopimusalueen toteuttamiskelpoisuuden kannalta erityisen kriittistä on Miestentietä koskevien uusien kunnallistekniisten ja katujärjestelyjen toteuttaminen.

7. Kehittämiskustannukset ja kaavamuutoksesta aiheutuva hyöty

Suunnitteluvarauksen saaja velvoitetaan laatimaan kustannuksellaan kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät uudet suunnitelmat ja selvitykset ja luovuttamaan ne Kaupungille ja Senaatille ja joita Kaupungilla ja Senaatilla on oikeus hyödyntää rajoituksitta.

Mahdolliset suunnitteluvaraushakumenettelyn järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ml. arviokirjojen laatiminen jaetaan sopijapuolten kesken omistettujen maapinta-alojen mukaisessa suhteessa seuraavasti:

- Kaupunki: 53 %
- Senaatti: 47 %

Sopimusalueelle asemakaavamuutoksessa osoitettavan rakennusoikeuden arvo jaetaan sopijapuolten kesken omistettujen maapinta-alojen mukaisessa suhteessa seuraavasti:

- Kaupunki: 53 %
- Senaatti: 47 %

Kukin sopijapuoli vastaa omistamansa alueen osalta ennen luovutusta tapahtuneesta mahdollisesta maaperän pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista yksin. Ensisijainen vastuu mahdollisesta pilaantumisesta on kuitenkin pilaantumisen aiheuttajalla.

Mahdollisen maaperän puhdistamisen osalta sopijapuolet tulevat ensisijaisesti sopimaan sopimus- aluetta koskevassa kiinteistön kauppakirjassa, että sopimusalueen tuleva toteuttaja puhdistaa alueen hankkeensa rakentamisen yhteydessä tulevan asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle. Kauppakirjassa sovitaan yksityiskohtaisemmin, miten sopijapuolet korvaavat sopimusalueen toteuttajalle maaperän puhdistamisesta koituvat kustannukset. Lähtökohtana on, että Kaupungin ja Senaatin vastuulle voi tulla ainoastaan ylimääräiset suorat kustannukset, jotka hankkeelle aiheutuvat maaperän pilaantumisesta. Lähtökohtaisesti nk. kynnysarvomaista aiheutuvia kustannuksia ei korvata.

8. Sopijapuolten yhteistyö

Sopijapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan kohdan 5. mukaisten tavoitteiden toteuttamiseen ja tarvittaessa yhdessä täsmentävät näitä tavoitteita.

Sopijapuolet asettavat kehittämishankkeelle yhteisen ohjausryhmän, johon sopijapuolet nimeävät vähintään yhden jäsenen (ja kullekin jäsenelle varajäsenen). Ohjausryhmä ohjaa kehittämishanketta ja tekee yhteiset päätökset, kaikkien sopijapuolten sisäiset päätöksentekomenettelyt huomioiden. Ohjausryhmä osallistuu Sopimusalueen kaavoitusmenettelyyn.

Varajäsenet voivat osallistua ohjausryhmän kokouksiin myös varsinaisen jäsenen osallistuessa.

9. Maankäyttösopimus ja maankäyttösopimusneuvottelut

Senaatti neuvottelee Sopimusalueella omistamaansa aluetta koskevasta maankäyttösopimuksesta ja korvauseriaa-hteista Espoon kaupungin kanssa. Senaatti vastaa omistamansa alueen maankäyttösopimuskorvauksesta sekä kaavoitusmaksuista Kaupungille. Muut maankäyttösopimuksen kohdetta koskevat velvoitteet (esim. rakentamisvelvoite) on tarkoitus osoittaa suoraan varauksensaajalle (kiinteistön ostajalle) ja niistä on tarkoitus sopia varauksensaajan kanssa tehtävässä kauppakirjassa. Maankäyttösopimuskorvauksen maksuaikataulussa on tarkoitus huomioida Sopimusalueen rakentamiskelpoisuuden ja myynnin aikataulu siten, että maksu suoritetaan näiden toteuduttua. Tarkoituksena on, että kohdassa 4 mainittu kiinteistökaupan esisopimus tehdään varauksensaajan kanssa ennen maankäyttösopimuksen allekirjoittamista ja asemakaavan lopullista hyväksymistä.

Mikäli Sopimusalueelle osoitetaan yleisiä alueita (esim. katualue) Senaatin omistamiin osiin, tehdään maankäyttösopimuksen yhteydessä tarvittaessa esisopimus, jossa sovitaan yleisten alueiden luovuttamisesta Senaatilta kaupungille kaavamuutoksen tultua voimaan.

Maankäyttösopimuskorvauksen määrittelyssä otetaan huomioon mitä tässä yhteistyösopimuksessa on sovittu kaavamuutoksesta aiheutuvan hyödyn jakautumisesta.

Sopimusalueen kaavamuutoksen maankäyttösopimuksessa otetaan huomioon samassa kaupunginosassa aiemmin voimaan tulleen Kivimiehen kaavamuutoksen yhteydessä tehdyssä sopimuksessa, joka on allekirjoitettu sopijapuolten välillä 28.3.2024, sovitut Sopimusalueen kaavamuutosta koskevat seikat, mikäli kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy Sopimusalueen asemakaavan muutoksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle 28.3.2029 mennessä. Edellä mainittu määräaika on sovittu 28.3.2024 sopijapuolten välillä allekirjoitetussa sopimuksessa.

Maankäyttösopimuksessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevia maankäyttösopimusperiaatteita. Tämän sopimuksen allekirjoittamishetkellä voimassa olevien periaatteiden mukaisesti maankäyttösopimuksessa käytettävä sopimuskynnys on 450 000 euroa ja korvausprosentti on 45 %. Korvausprosentti voi olla edellä esitettyä suurempi, jos se on kunnallistekniikan rakentamiskustannusten ja muiden kustannusten kattamiseksi tarpeellista.

10. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun kaikki sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Kaupungin osalta sopimus tulee voimaan, kun sitä koskeva päätös on lainvoimainen.

Mikäli sopijapuolet eivät ole kirjallisesti muusta sopineet, tämä sopimus päättyy, kun

- Sopimusalueelle laadittava sopijapuolten tässä sopimuksessa asettamat tavoitteet mahdollistava asemakaavan muutos on lainvoimaistunut ja Sopimusalueen omistus ja hallinta on luovutettu ja kun tämän sopimuksen tarkoittamat velvoitteet on täytetty; tai
- jos sopijapuolet yhteisesti sopivat tämän sopimuksen päättymisestä.

Mikäli yllä olevan mukaiset ehdot eivät ole toteutuneet viimeistään 30.9.2031, päättyy tämä sopimus ko. ajankohtana eikä sopijapuolilla ole vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Mikäli kohdassa 4 mainittu suunnitteluvaraushakumenettely ei tuota tavoiteltua tulosta, eli suunnitteluvarauspääöstä ja suunnitteluvaraus sopimusta varauksensaajan kanssa ei saada tehtyä 29.10.2027 mennessä, tämä sopimus päättyy, eikä sopijapuolilla ole vaatimuksia toisiaan kohtaan. Sopijapuolet voivat sopia em. määräajan pidentämisestä.

Mikäli varauksensaaja kesken prosessin vetäytyy eikä Sopimusaluetta saada suunnitellusti myytyä ko. taholle, tällöin sopijapuolet neuvottelevat jatkotoimenpiteistä. Ensisijaisena tavoitteena on kilpailuttaa Sopimusalueelle uusi ostaja, jolloin Sopimusalueen myynnistä saatavat tuotot jaetaan tämän sopimuksen periaatteiden mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mahdollinen sopimuksen päättymisen ei vaikuta tässä sopimuksessa sovittuun kustannus- tai sopimusvelvoitteiden jakoon niiden kustannusten tai sopimusvelvoitteiden osalta, jotka ovat sopimuksen mukaisesti syntyneet (tai joiden peruste on ennen sopimuksen päättymishetkeä syntynyt).

11. Sopimuksen siirtäminen

Sopijapuolilla on aina oikeus siirtää tämä sopimus sopijapuolen kanssa samaan konserniin kuuluvalla taholle ja vastaava siirto-oikeus koskee myös valtion sisäisiä hallinnansiirto- ja vastaavia omistusrjestelyjä.

Sopimuksen mukaisten oikeuksien siirrosta on ilmoitettava toiselle sopijapuolelle kirjallisesti ja uuden sopijapuolen on samassa yhteydessä nimettävä sopimuksen ohjausryhmään tarvittavat henkilöt.

12. Riitaisuudet

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet, ellei niitä saada sopijapuolten kesken sovittua, ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

13. Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) kullekin sopijapuolelle.

14. Liitteet

Liite 1: Kartta, Sopimusalue

15. Allekirjoitukset

Espoossa, XX.päivänä xxxxkuuta 202X

Espoon kaupunki

Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt