

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS

### SOPIMUSOSAPUOLET

**Espoon kaupunki**  
Tonttiyksikkö  
PL 49  
02070 ESPOON KAUPUNKI

y-tunnus: 0101263-6

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

sekä

1/1

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

### ASEMAKAAVA-ALUE

Leppävaaran kartano, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi, aluenumero 133200, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

### SOPIMUSALUE

Sopimusalue sisältää Asemakaava-alueella sijaitsevat Maanomistajan omistamat kiinteistöt 49-452-2-1265 ja 49-452-2-1325, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue". Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä olevalle kartalle.

Sopimusalueen kaavamerkinnot:

- AO, erillispientalojen korttelialue, rakennusoikeus yhteensä noin 1 310 k-m<sup>2</sup>

### SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Maanomistaja sopivat alueidenkäyttölain (5.2.1999/132) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin.

## SOPIMUSEHDOT

### 1. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

#### Kadut ja muut yleiset alueet

Sopimusaluetta palvelevien yleisten alueiden, kuten katujen, puistojen ja yleisen pysäköintialueen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa kaupunki. Kaupunki vastaa kustannuksellaan yleisten alueiden kunnossapidosta sen jälkeen, kun alueet on rakennettu.

#### Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

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

#### Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistaja sopii korttelialueella johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kaupunki ei osallistu siirtokustannuksiin.

### 2. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille **108 000** euroa, jäljempänä Sopimuskorvaus.

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

Sopimuskorvaus suoritetaan Espoon kaupungin tilille laskun mukaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun Sopimusalueella sijaitseva kiinteistö, määräala, määräosa tai niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet luovutetaan vastikkeellisena ja luovutusten arvo ylittää 130 000 euroa.

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

Koko maankäyttösopimuskorvaus suoritetaan Kaupungin lähettämän laskun mukaan kuitenkin viimeistään kahden vuoden kuluttua siitä, kun asemakaava on tullut voimaan.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.

Korvauksen suuruus on määritelty vuoden 2026 helmikuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan uusimman vahvistetun rakennuskustannusindeksin (2021=100) kokonaisindeksin mukaisesti.

### 3. VAKUUDET

Maanomistaja luovuttaa kaupungille Sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi 129 000 euron suuruisen vakuuden, jäljempänä tässä sopimuksessa Vakuus.

Vakuutena Espoon kaupungille luovutetaan kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Maanomistaja sitoutuu pitämään Vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

Kaupunki luovuttaa Vakuuden takaisin Maanomistajalle, mikäli sopimus raukeaa.

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

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös sopimuksen kohteena olevan kiinteistön/määräalan tai sen osan osalta, jotka Maanomistaja luovuttaa kolmannelle.

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes Maanomistaja on todistettavasti kirjallisesti osoittanut kaupungille, että vastuu velvoitteista on siirtynyt luovutuksensaajalle ja Kaupunki on velvoitteiden siirron hyväksynyt.

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

### 5. ILMOITUSVELVOLLISUUS

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 4. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä 50 000 euron suuruisen sopimussakon.

### 6. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan ja Kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun se on osapuolten toimesta asianmukaisesti allekirjoitettu ja kun kaupunginhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

Mikäli Asemakaava ei tule voimaan tai se palautetaan uuteen valmisteluun, sopimus raukeaa.

Mikäli Asemakaava tulee voimaan olennaisesti toisensisältöisenä 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.

## 7. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun Maanomistaja on suorittanut Sopimuskorvauksen kohdan 2. mukaisesti. Kaupunki palauttaa pyynnöstä Vakuuden Maanomistajalle, kun Sopimuskorvaus on maksettu.

## 8. ERIKIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erikielisyys, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## LIITTEET

liite 1: kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi molemmille sopijapuolelle.

## PÄIVÄYS

Espoossa 4. 3. 2026

## ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

\_\_\_\_\_  
Tommi Henriksson  
maankäyttöasiantuntija

## VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön, tai maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin  
kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa 26. 2 .2026

Olli Isotalo  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja



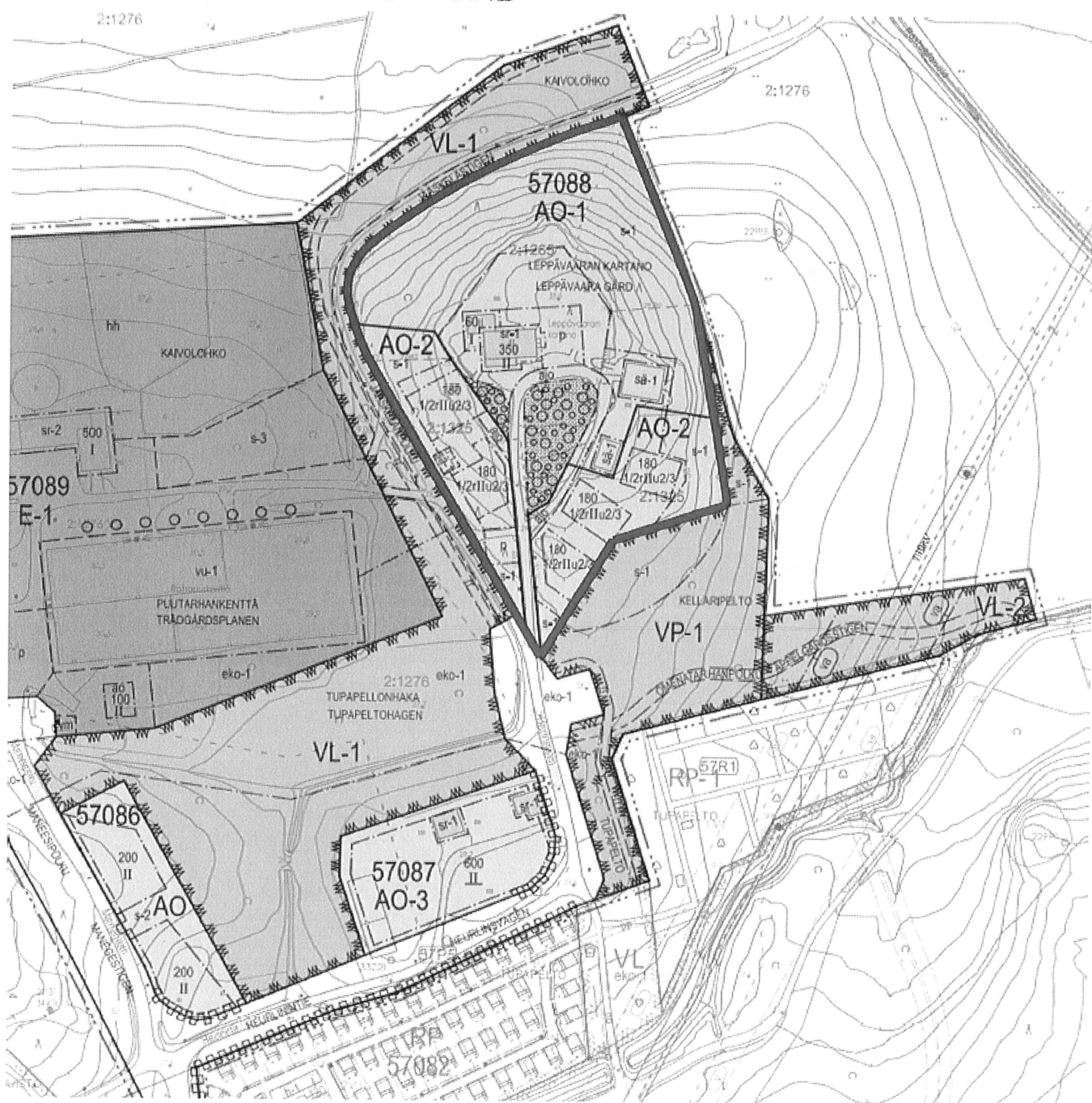
# LIITEKARTTA 1 MAANKÄYTTÖSOPIMUS .2026

Kaava Leppävaaran kartano, alue 133200  
2026-1

Espoon kaupunki /  
af Heurlin Martti



sopimusalue



01