

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI
jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"
sekä

(y-tunnus: 0101263-6)

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja".

ASEMAKAAVA-ALUE

Kyytimäki, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi, aluenumero 512100
jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää Asemakaava-alueella sijaitsevan Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-428-7-21. Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä olevalle kartalle 1. Sopimusalueen pinta-ala on noin 3 500 m².

Sopimusalueen kaavamerkinnot Asemakaavassa:

- AP, Asuinpientalojen korttelialue, rakennusoikeus noin 1 219 kem
- Katualue 37 m²

Sopimusalueella ei ole asemakaavaa ennestään.

Sopimusalueella sijaitsee asuinrakennuskantaa.

SOPIMUKSEN SISÄLTÖ

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

Asemakaavassa osoitettujen Sopimusaluetta palvelevien yleisten alueiden kuten katujen ja puistojen 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 tarvittaessa korttelialueella johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kaupunki vastaa yleisillä alueilla tapahtuvista johtojen ja kaapeleiden siirroista kustannuksellaan.

Rasitteet

Kaupunki varaa oikeuden perustaa korvauksetta Sopimusalueelle kaavan mukaiset rasitteet.

2. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille **124 000** euroa, jäljempänä sopimuskorvaus.

Asemakaavan voimaantulon jälkeen suoritettavassa yleisen alueen lohkomisessa Kaupungille siirtyvän katualueen arvo, 592 euroa, on otettu huomioon sopimuskorvausta määritettäessä, eikä katualueesta siten suoriteta alueidenkäyttölain 104 §:n mukaista katualueen korvausta.

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

Korvauksen suuruus on määritelty vuoden 2026 tammikuun hintatason mukaisesti ja sitä tarkistetaan laskutusajankohtaan rakennuskustannusindeksin (2021=100) mukaisesti.

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 vastikkeellisenä ja luovutusten arvo ylittää 155 000 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 5 vuoden kuluttua siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan. Kaupunki sitoutuu neuvottelemaan tämän viiden vuoden maksuajan pidentämisestä, mikäli Sopimusaluetta palvelevaa katuverkkoa ja kunnallistekniikkaa ei ole rakennettu olennaisilta osilta niin, että maanomistajan tonttien käyttöönotto rakentamiseen on mahdollista.

3. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen ja muiden sopimusvelvoitteiden täyttämisen vakuudeksi kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa sopimuskorvauksen määrä (149 000 euroa). Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

Kaupunki palauttaa vakuuden, kun sopimuskorvaus on tullut suoritetuksi tai sopimus raukeaa.

4. SOPIMUKSEN KOHTEEN EDELLEEN LUOVUTTAMINEN JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista Sopimusalueella luovutettavien kiinteistöjen, määräalojen, määräosien tai niiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, kunnes Maanomistaja on todistettavasti kirjallisesti osoittanut Kaupungille, että vastuu velvoitteista on siirtynyt luovutuksensaajalle ja Kaupunki on kirjallisesti hyväksynyt velvoitteiden siirron.

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

5. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista 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 Maanomistajaa sitovaksi, kun se on allekirjoitettu ja Kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun se on allekirjoitettu ja lainvoimaisesti hyväksytty Kaupungin asianomaisessa luottamuselimessä.

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

Mikäli kaavaehdotus 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 vaatimuksiin 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 vakuuden Maanomistajalle, kun sopimuskorvaus on maksettu.

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITE

Liite 1 – kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta

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

PÄIVÄYS

Espoossa 4.3.2026

ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta

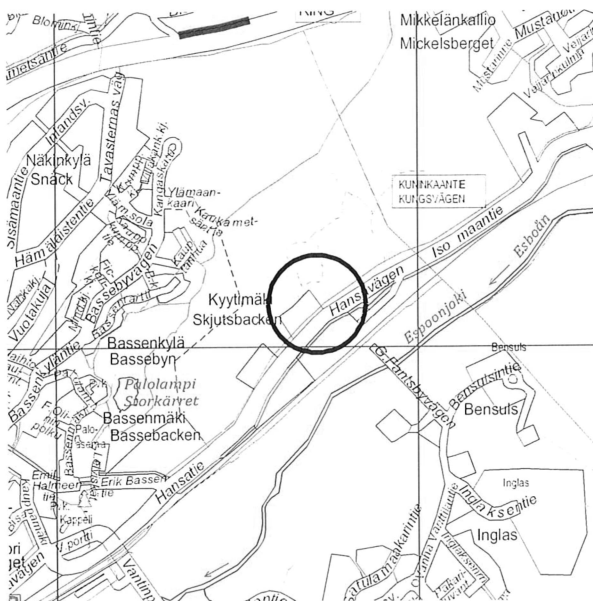
Tommi Henriksson
maankäyttöasiantuntija

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

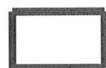
Espoossa 26.2.2026

Olli Isotalo
kaupunkiympäristön toimialajohtaja



LIITEKARTTA 1
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA . 2023
Kyytimäki, alue 512100
2023-12

Espoon kaupunki / Rehnfors Ulla



sopimusalue

0

50 m

