

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIMUSOSAPUOLET

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

(y-tunnus: 0101263-6)

sekä

ASEMAKAAVA-ALUE

Korppi, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi, aluenumero 721800 jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

SOPIMUSALUE

Sopimusalue sisältää Asemakaava-alueella sijaitsevat Maanomistajan omistamat kiinteistöt 49-429-3-201 ja 49-429-3-202. Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä olevalle kartalle.

Sopimusalueen kaavamerkinnot:

- AO, erillispientalojen korttelialue, rakennusoikeus yhteensä noin 3 571 k-m²
- AP, asuinpienalojen korttelialue, rakennusoikeus yhteensä noin 1 853 k-m²
- VL, lähivirkistysalue
- katu

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 sekä alueluovutuksista Asemakaavan toteuttamista varten.

SOPIMUSEHDOT

1. ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTUKSISTA

1.1 LUOVUTUKSEN KOHDE

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 19 312 m²:n suuruisen määräalan tilasta 49-429-3-201 ja noin 19 454 m²:n suuruisen määräalan tilasta 49-429-3-202.

Määräalat ovat Asemakaavan mukaista lähivirkistysaluetta. Määräalat luovutetaan kaupungille rakentamattomana, kaavanmukaiseen käyttöön otettavissa olevassa kunnossa. Alueella ei sijaitse rakennuksia.

Luovutettavat määräalat on rajattu liitekartalle 2.

1.2 LUOVUTUSHINTA

Luovutus tapahtuu vastikkeetta. Luovutettavien määräalojen arvo on 251 682 euroa, ja se on huomioitu sopimuskorvauksen määrässä.

1.3 KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET

Määräalat luovutetaan kiinnityksistä ja panttioikeuksista vapaana.

1.4 VEROT JA MAKSUT

Maanomistaja vastaa määräaloista maksettavista veroista ja maksuista omalta omistaja hallinta-ajaltaan kuitenkin siten, että Maanomistaja maksaa kiinteistöveron koko kaupantekovuodelta.

1.5 MAAPERÄN PILAANTUMINEN JA MUU MAAN ARVOA ALENTAVA TOIMINTA

Maanomistaja ilmoittaa ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti, että Maanomistajan tiedon mukaan luovutuksen kohteella ei ole harjoitettu sellaista toimintaa tai käsitelty sellaisia jätteitä tai aineita, jotka olisivat aiheuttaneet tai saattaneet aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Maanomistaja vastaa ennen luovutusta tapahtuneesta luovuttamansa määräalan mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle.

1.6 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Sopimusosapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen määräalan luovutuskirjan viimeistään kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun Asemakaava on tullut voimaan.

Esisopimus on kuitenkin voimassa maakaaren (12.4.1995/540) 2 luvun 7 §:n mukaisesti viisi vuotta.

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille, kun tässä sopimuksessa tarkoitettu luovutuskirja on allekirjoitettu.

2. 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.

3. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **600 000 euroa**, jäljempänä ”Sopimuskorvaus”, sekä luovuttamalla kaupungille määräalat sopimuskohtan 1 mukaisesti.

Asemakaavan voimaantulon jälkeen suoritettavassa yleisen alueen lohkomisessa Kaupungille siirtyvän katualueen arvo, 19 086 euroa, on otettu huomioon Sopimuskorvausta määritettäessä, eikä katualueesta siten suoriteta alueidenkäyttölain 104 § mukaista katualueen korvausta.

Sopimuskorvauksen suuruus on määritelty vuoden 2026 tammikuun hintatason mukaisesti ja kutakin Sopimuskorvauksen osaa tarkistetaan maksuerittäin laskutusajankohdan rakennuskustannusindeksin (2021=100) mukaisesti.

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

Sopimuskorvaus maksetaan kaupungin osoittamalle tilille laskun mukaan seuraavan aikataulun mukaisesti:

Sopimuskorvaus maksetaan erissä sitä mukaa, kun sopimusalueen tontteja tai niiden osia luovutetaan vastikkeellisesti kolmansille osapuolille. Sopimuskorvauserän suuruus on luovutetulle alueelle kohdistuvan rakennusoikeuden määrä jaettuna koko kaava-alueen rakennusoikeuden määrällä (5 424 k-m²) kerrottuna Sopimuskorvauksen määrällä (600 000 euroa)

Maanomistaja maksaa jokaisesta yksittäisestä vastikkeellisesta luovutuksesta sopimuskorvauserän edellä todetun laskukaavan mukaisesti. Vastikkeelliseen luovutukseen perustuva sopimuskorvauserä tulee maksaa Kaupungille kahden (2) kuukauden kuluessa vastikkeellisesta luovutuksesta. Maanomistajan on ilmoitettava kuukauden kuluessa Kaupungille kaikista luovutuksista.

Edellä todetusta huolimatta Sopimuskorvaus tulee suorittaa Kaupungille kokonaisuudessaan viimeistään viiden (5) vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.

Mikäli vastikkeellisissa luovutuksissa toteutuneen kauppahinnan rakennusoikeuden yksikköhinta ylittää tämän sopimuksen perusteena olevan Sopimuskorvauksen Määrittelyhinnan, sovelletaan kohdan 4 mukaista lisäkorvauslaskentaa. Sopimuskorvausta tarkistetaan toteutuneiden vastikkeellisten luovutusten mukaisesti ylöspäin aina kulloisenkin maksuerän kohdalla (ks. kohta 4 Lisäkorvaus).

Mikäli luovutusten yhteenlaskettu arvo jää pienemmäksi kuin sopimuskorvauksen määrittelyhintaa, ei Sopimuskorvausta alenneta, vaan Sopimuskorvaus säilyy tämän sopimuksen mukaisena.

Kaupunki sitoutuu neuvottelemaan maksuajan pidentämisestä, mikäli Sopimusalueella palvelevaa katuverkkoa ja vesihuoltoa ei ole rakennettu olennaisilta osilta niin, että Maanomistajan tonttien käyttöönotto rakentamiseen on mahdollista. Osapuolet neuvottelevat pidennyksestä siten, että se vastaa kunnallistekniikan rakentamista.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko määräytyy korkolain 4 §:n mukaisesti.

4. LISÄKORVAUS

Mikäli kohdan 3 mukaisissa vastikkeellisissa luovutuksissa toteutuneen kauppahinnan rakennusoikeuden yksikköhinta ylittää tämän sopimuksen perusteena olevan Sopimuskorvauksen Määrittelyhinnan, Maanomistaja maksaa Kaupungille Sopimuskorvauksen lisäksi erillisen lisäkorvauksen.

Lisäkorvaus lasketaan seuraavasti:

$$(\text{toteutunut kauppahinta} - \text{Määrittelyhintaa Euroina}) \times 55 \%$$

Sopimuskorvauksen Määrittelyhintaa Euroina saadaan kertomalla Määrittelyhintaa myydyin alueen rakennusoikeudella kerrosneliömetreissä (kem) (liite 3).

Lisäkorvaus maksetaan Kaupungin osoittamalle tilille samassa yhteydessä kuin kohdan 3 mukaisissa vastikkeellisissa luovutuksissa toteutunut sopimuskorvauksenmaksuerä laskutetaan.

5. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden, joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa Sopimuskorvauksen määrä (720 000 euroa).

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

Kaupunki antaa maanomistajan pyynnöstä viivytyksettä suostumuksen vakuuden vapauttamiseen myytävän kiinteistön tai määräalan osalta edellyttäen, että kaupungille jäävä vakuus kattaa maksamatta olevan korvaussumman 1,2 -kertaisesti.

6. 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.

7. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 3. ja 6. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta Kaupungille.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä 50 000 euron suuruisen sopimussakon.

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

Mikäli Asemakaava tulee voimaan olennaisesti toisensisältöisenä, osapuolet sitoutuvat viipymättä neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta samoilla periaatteilla kuin tämä sopimus.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen tämän sopimuksen nojalla eivätkä he vastaa toiselle osapuolelle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista.

9. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun kohdan 1. mukainen luovutuskirja on allekirjoitettu, Maanomistaja on suorittanut Sopimuskorvauksen kohdan 3. mukaisesti, ja Lisäkorvauksen kohdan 4. mukaisesti.

10. 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
- Liite 2 – kartta luovutuksen kohteena olevista alueista
- Liite 3 – lisäkorvauksen määrittelyhintä

Asianumero:5150/10.02.03/2020
Korppi, 721800, 2021-6

Tätä sopimusta on laadittu kolme samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

PÄIVÄYS

Espoossa 7.4.2026

ALLEKIRJOITUKSET

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

Tommi Henriksson

Asianumero:5150/10.02.03/2020
Korppi, 721800, 2021-6

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että **Tommi Henriksson** Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla sekä **Riku** ja **Rauli Niklander** maanomistajina 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

Susanna Vissisenaho

toimitusinsinööri **Susanna Vissisenaho**
0497/13 toimitusinsinööri
Espoon kaupunki

julkinen kaupanvahvistaja

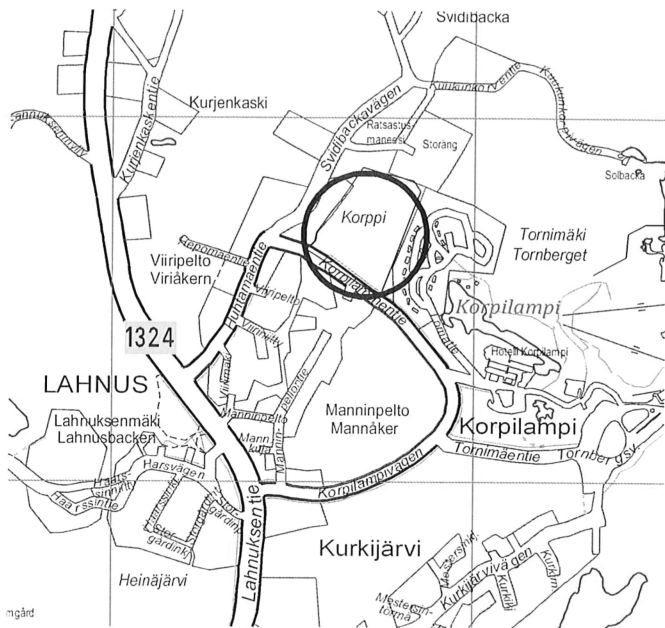
Asianumero:5150/10.02.03/2020
Korppi, 721800, 2021-6

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kunkin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen.

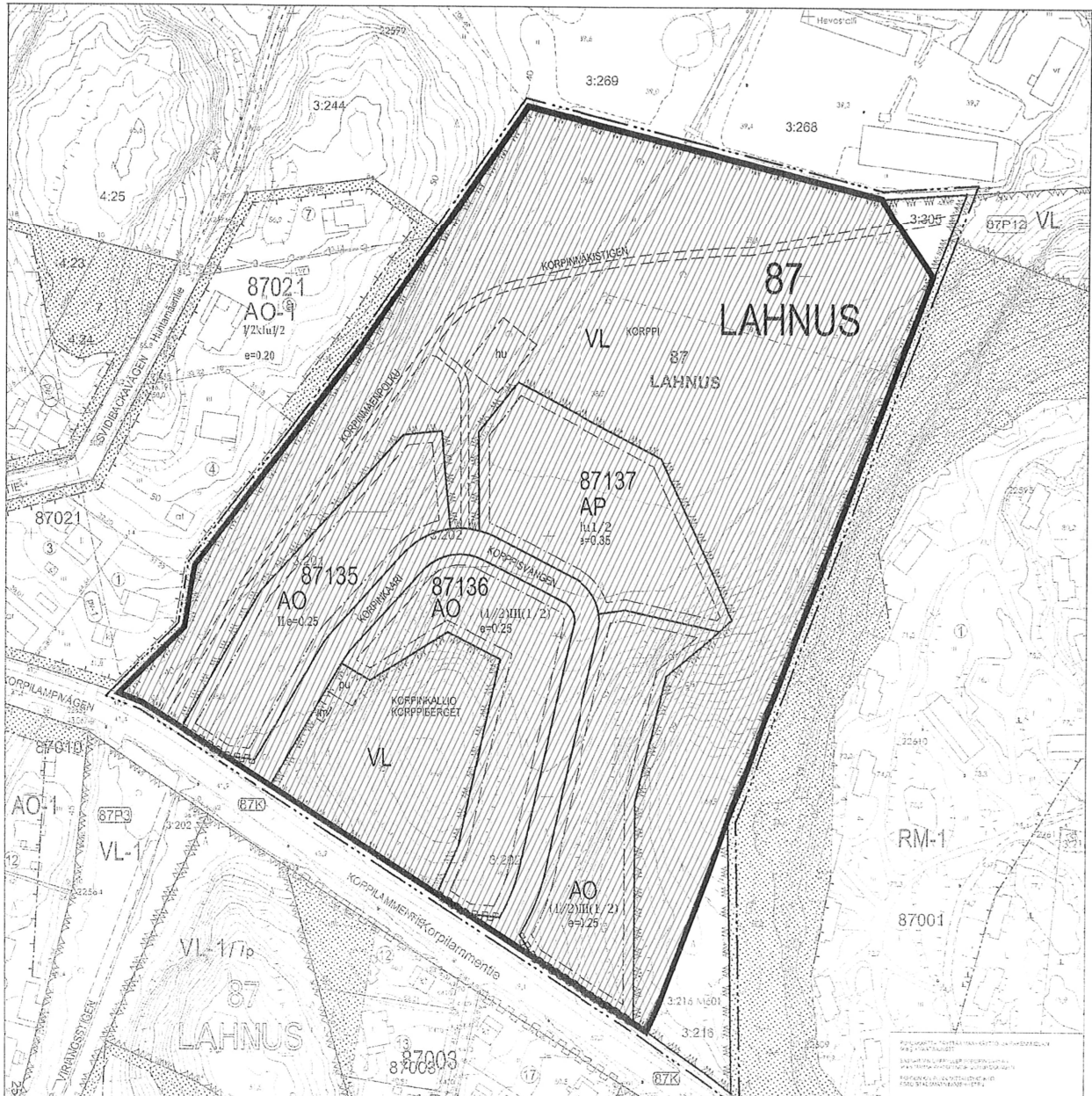
Espoossa 24.2026

Olli Isotalo
kaupunkiympäristön toimialajohtaja




LIITEKARTTA 1
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA .2021
 Korppi, alue 721800
 2021-6

Espoon kaupunki /
 Niklander Riku Anton
 Niklander Rauli Antero



LIITEKARTTA 2
 MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS
 ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA
 Korppi, alue 721800

Espoon kaupunki /
 Niklander Rauli Antero
 Niklander Riku Anton

 kaupungille luovutettavat
 alueet (VL)

