

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

SOPIMUSOSAPUOLET

Espoon kaupunki
Tonttiyksikkö
Virastopiha 2 C/ PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

y-tunnus: 0101263-6

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kaupunki"

ja

Kiinteistö Oy Matinkyläntie 3
c/o Ruokalähtetiläs Oy
Matinkyläntie 3
02230 ESPOO

y-tunnus: 0102162-0

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

ASEMAKAAVA-ALUE

Rantamäenpolku, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 311108, jäljempänä tässä sopimuksessa "Asemakaava-alue" tai "Asemakaava".

SOPIMUSALUE

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä 1 olevalle kartalle.

Sopimusalue käsittää asemakaava-alueella sijaitsevan Maanomistajan omistaman kiinteistön 49-23-44-2. Sopimusalueen pinta-ala on noin 3 908 m².

Sopimusalueen kaavamerkinnot:

- AP, *Asuinpientalojen korttelialue*, 940 kem
- LPA, Autopaikkojen korttelialue

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu liikerakennusten ja autopaikkojen korttelialueeksi (ALP).

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

SOPIMUSEHDOT

1. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN JA KUNNOSSAPITO

Kadut ja muut yleiset alueet

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

Rasitteet

Kaupunki varaa oikeuden perustaa korvauksetta Sopimusalueelle kaavan mukaiset rasitteet.

2. SOPIMUSKORVAUS

Maanomistaja osallistuu Asemakaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **158 000 euroa**, jäljempänä "Sopimuskorvaus".

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, tai niiden hallintaan oikeuttavia osakkeita luovutetaan vastikkeellisesti kolmansille osapuolille. Sopimuskorvauserän suuruus on luovutetulle alueelle kohdistuvan rakennusoikeuden määrä jaettuna koko kaava-alueen rakennusoikeuden määrällä (940 k-m²) kerrottuna Sopimuskorvauksen määrällä (158 000 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.

Mikäli vastikkeellisissa luovutuksissa toteutuneen kauppahinnan rakennusoikeuden yksikköhinta ylittää tämän sopimuksen perusteena olevan Sopimuskorvauksen Määrittelyhinnan, sovelletaan kohdan 3 mukaista lisäkorvauslaskentaa. Sopimuskorvausta tarkistetaan toteutuneiden vastikkeellisten luovutusten mukaisesti ylöspäin aina kulloisenkin maksuerän kohdalla (ks. kohta 3 Lisäkorvaus).

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

Edellä todetusta huolimatta Sopimuskorvaus tulee suorittaa Kaupungille kokonaisuudessaan viimeistään viiden (5) vuoden kuluessa Asemakaavan voimaantulosta. Tällöin kohdan 3 lisäkorvauslaskentaa sovelletaan yhdessä tilatun

ulkopuolisen riippumattoman Auktorisoidun Kiinteistöarvioitsijan (AKA) arviokirjan markkina-arvon perusteella.

Sopimuskorvauksen viivästyskorko määräytyy korkolain 4 §:n mukaisesti.

3. LISÄKORVAUS

Mikäli kohdan 2 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 2).

Lisäkorvaus maksetaan Kaupungin osoittamalle tilille samassa yhteydessä kuin kohdan 2 mukaisissa vastikkeellisissa luovutuksissa toteutunut sopimuskorvauksenmaksuerä laskutetaan.

4. VAKUUS

Maanomistaja luovuttaa Kaupungille sopimuskorvauksen maksamisen ja muiden sopimusvelvoitteiden täyttämisen vakuudeksi Kaupungin hyväksymät panttikirjat tai muun Kaupungin hyväksymän vakuuden (esim. kiinteistökiinnitys tai pankkitakaus), joka on suuruudeltaan 1,2 kertaa sopimuskorvauksen määrä (189 000 euroa). Maanomistaja sitoutuu pitämään vakuuden voimassa siihen asti, kunnes sopimus on päättynyt.

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

5. 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 hyväksynyt velvoitteiden siirron.

6. ILMOITUSVELVOLLISUUS JA SOPIMUSSAKKO

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille todistettavasti kirjallisesti kaikista Sopimusalueella tapahtuvista sopimuskohdan 2. ja 5. mukaisista luovutuksista kuukauden kuluessa luovutuskirjan allekirjoitusajankohdasta.

Kaupunki voi periä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnistä viidenkymmentuhannen (50 000) euron suuruisen sopimussakon.

7. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä maankäyttösopimus 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, sopimus raukeaa.

Mikäli Asemakaava tulee voimaan olennaisesti toisen sisältöisenä tai muutettuna, osapuolet sitoutuvat viipymättä neuvottelemaan keskenään sopimuksen muuttamisesta.

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

8. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Sopimus katsotaan päättyneeksi ilman erillistä ilmoitusta, kun Maanomistaja on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa, mukaan lukien sopimuskorvauksen kohdan 2 mukaisesti, lisäkorvauksen kohdan 3 mukaisesti sekä mahdollisen sopimussakon.

9. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

LIITTEET

-
- | | |
|---------|--|
| Liite 1 | Kartta sopimuksen kohteena olevasta alueesta |
| Liite 2 | Lisäkorvauksen määrittelyhintaa |

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

PÄIVÄYS

Espoossa 4.5.2026

ALLEKIRJOITUKSET

Kiinteistö Oy Matinkyläntie 3

Espoon kaupungin puolesta valtakirjalla

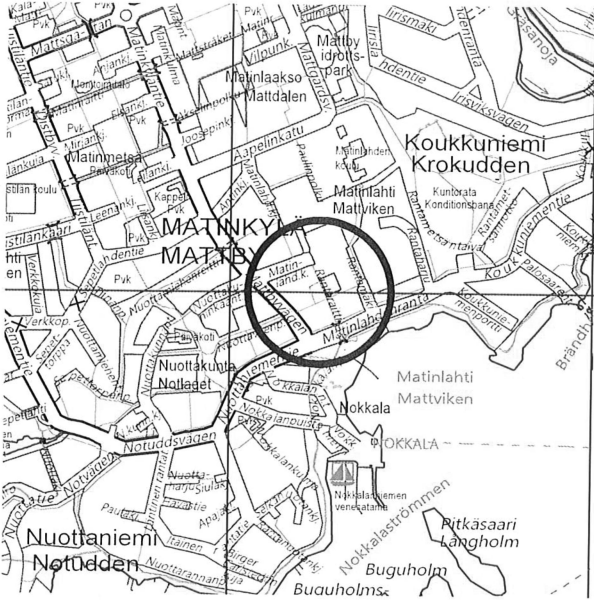
Tommi Henriksson

VALTAKIRJA

Valtuutan tonttipäällikön ja maankäyttöasiantuntija Tommi Henrikssonin kummankin yksin allekirjoittamaan tämän sopimuksen

Espoossa 28.4.2026

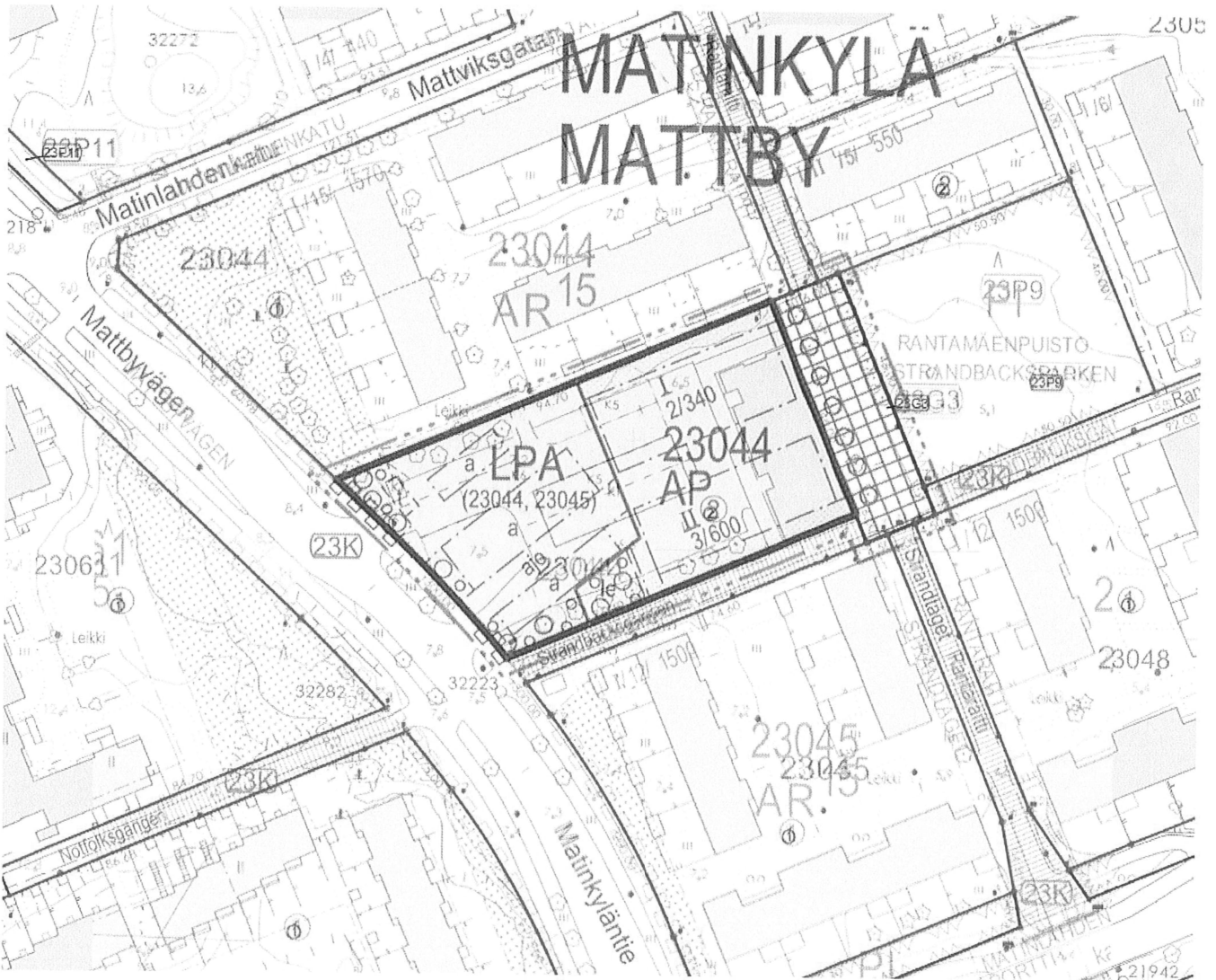
Olli Isotalo
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja



LIITEKARTTA 1
MAANKÄYTTÖSOPIMUS .2026
Rantamäenpolku, alue 311108 2026-2

Espoon kaupunki /
Kiinteistö Oy Matinkyläntie 3

 sopimusalue



81

