

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

Asunto Oy Tuusulan Olavinhovi
Autoasemankatu 1
04300 Tuusula

y 2387032-4

Asunto Oy Tuusulan Kievarinhovi
Autoasemankatu 1
04300 Tuusula

y 2062103-1

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Asemakaavan laatiminen ja maanomistajan omistama alue

Tuusulan kunnassa on laadittu Kievarintie-niminen asemakaavan muutosehdotus (nro 3478) (jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava"). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä 11.5.2017–12.6.2017. Tuusulan kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen 4.4.2020 § 189. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 22.5.–26.6.2020.

Maankäyttösopimus koskee Maanomistajan omistamia Tuusulan kunnassa sijaitsevia kiinteistöjä 858-401-1-787 Pöllä, 858-401-1-772 Närölä ja 858-401-1-814 Lemmelä. Sopimusalueen pinta-ala on kunnan kaavalaskennan mukaan yhteensä noin 8 328 m². Alue sijoittuu Kievarin alue (nro 3150) -nimisen asemakaavan alueelle.

Sopijapuolet ovat allekirjoittaneet 1.7.2016 sopimukset asemakaavoituksen muutoksen käynnistämiseksi. Kunta ja kiinteistön 858-401-1-772 entinen omistaja ovat allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen muutoksen käynnistämiseksi 23.6.2016. Kuntakehityslautakunta on lainvoimaisesti hyväksynyt sopimukset 18.5.2016 § 75 - 77.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu AK-50 asuinkerrostalojen korttelialuetta n. 8 328 m² (9 994 k-m²).

Kiinteistöjen 858-401-1-772 ja 858-401-1-814 alueilla sijaitsee asuinrakennukset.

Sopimusalue sekä asemakaavaehdotus on osoitettu liitekartalla.

C. Sopimuksen tarkoitus

Kunta ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin sekä mahdollisista muista, jäljempänä tässä sopimuksessa mainituista osapuolten välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista.

D. Yhdyskuntarakentaminen ja maanomistajan osallistuminen kustannuksiin

Yhdyskuntarakentaminen

Kunnallistekniikan rakentaminen

Kunta on rakentanut kustannuksellaan vesihuoltoverkoston sekä lainvoimaisen kaavan mukaiset kadut ja viheralueet. Asemakaavan mahdollisesti aiheuttamista kunnallistekniikan muutostöistä vastaa kunta.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä Tuusulan vesihuoltoliikelaitoksen vesihuoltoverkostoihin, elleivät Kunta ja Maanomistaja vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Maanomistajan omistamalle alueelle tulevilta rakennuksilta peritään vesihuoltoverkostoihin liittymisestä liittymis- ja muut maksut liittymishetkellä voimassa olevien Tuusulan vesihuoltoliikelaitoksen ohjeiden ja voimassaolevan hinnaston mukaisesti.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistajan rakennushankkeiden edellyttämien johtojen ja kaapeleiden mahdollisista siirroista Maanomistaja sopii johtojen ja kaapeleiden omistajien kanssa. Kunta ei osallistu siirtokustannuksiin.

Sopimuskorvaus ja alueiden luovuttaminen

Maanomistaja osallistuu asemakaavan rakentamista palvelevan sisäisen ja ulkoisen yhdyskuntarakentamisen kunnalle aiheuttamiin kustannuksiin kunnan maapoliittisen ohjelman ja valtuuston päätöksen mukaisesti seuraavasti:

Korvauksen peruste

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalueelle on osoitettu asuinpientalojen korttelialuetta merkinnällä AP-10 7876 m² (1 969 k-m²), jonka arvo on laskettu hinnalla 480 €/k-m².

Alueen arvoksi on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti arvioitu yhteensä 945 120 €.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan maanomistajan maalle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialuetta noin 8 328 m² (9 994 k-m²), josta 7 994 k-m² arvo määritellään hintatasolla 320 €/k-m². On sovittu, että 2 000 k-m² toteutetaan valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntoina, jonka osalta hinnoitteluna käytetään ARA:n vahvistamaa enimmäishintaa 170 €/km². Näillä hintatasoilla laskettuna alueen arvo on 2 898 080 euroa.

Alueella sijaitsevien rakennusten purkukustannukset ovat arvion mukaan 68 333 euroa. Rakennusten purkaminen on välttämätöntä asemakaavan muutoksen mukaisen rakennusoikeuden käyttöönottamiseksi.

Edellä esitetyn perusteella alueen arvonnousu on **1 884 627 euroa**, joka on korvauksen peruste.

Sopimuskorvauksen määrä

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä arvonnoususta, jolloin korvattava summa on 942 313 euroa.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Sopimuskorvauksen, 942 313 euroa, maanomistaja maksaa kunnalle kahdessa erässä seuraavasti:

Ensimmäinen erä sopimuskorvauksesta, suuruudeltaan 471 157 euroa, maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun asemakaava (nro 3478) on tullut voimaan.

Toinen erä sopimuskorvauksesta, suuruudeltaan 471 156 euroa, maksetaan vuoden kuluessa ensimmäisen erän eräpäivästä.

Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Vakuus

Sopimuskorvauksen 2. erän suorittamisen vakuudeksi Maanomistaja sitoutuu 30 päivän kuluessa asemakaavan voimaantulosta kustannuksellaan hakemaan parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen kiinteistöön 858-401-1-787 Pöllä. Kiinnityksen tulee olla suuruudeltaan 471 156 euroa. Edellä mainitun kiinnityksen vakuudeksi annettavan sähköisen panttikirjan saajaksi merkitään Tuusulan kunta, y 0131661-3. Kunnalle tulee lähettää tieto kiinnityshakemuksen ratkaisusta sähköpostiosoitteeseen kirjaamo@tuusula.fi. Tuusulan kunta sitoutuu siirtämään sähköisen panttikirjan maanomistajalle, kun tämän sopimuksen mukainen sopimuskorvaus maksuerineen on kokonaisuudessaan maksettu.

E. Muut sopimusehdot

1. Alueen toteuttaminen (rakentamisvelvoite)

Maanomistaja sitoutuu rakentamaan tai luovuttamaan rakennettavaksi omistamansa tulevan asemakaavan mukaisen AK-50 -korttelin siten, että korttelista on rakennettu vähintään 50 % asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrästä tai kaksi kerrostalorakennusta asemakaavaa noudattaen viiden (5) vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa toteuttajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen käyttöönottokatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Kunta voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää sanottua määräaikaa.

2. Sopimussakko rakentamisvelvoiteajan laiminlyömisestä

Mikäli maanomistaja laiminlyö edellisessä pykälässä tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, on toteuttaja velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 290 000 € (n. 10 % rakentamisvelvoitteen alaisen korttelin osan arvosta) määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 5 vuotta.

Mikäli toteuttaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen myönnetyn pidennetyn määräajan kuluessa, on toteuttaja velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 290 000 € (n. 10 % rakentamisvelvoitteen alaisen korttelin osan arvosta) uuden määräajan umpeen kuluttua ja 290 000 € (n. 10 % rakentamisvelvoitteen alaisen korttelin osan arvosta) jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 4 vuoden ajalta.

Selvyiden vuoksi todetaan, että kiinteistö katsotaan rakentamattomaksi, jos sitä ei ole rakennettu edellisen kohdan rakentamisvelvoitteen edellyttämällä tavalla. Jos rakentaminen kuitenkin on edennyt siten, että suurin osa em. rakentamisvelvoitteen rakennusoikeuden määrästä on toteutettu ja siitä saatu pidettyä käyttöönottokatselmus, niin sopimuksen määrä lasketaan toteutumattoman rakentamisvelvoitteen määrästä.

Kunta voi erityisen painavasta syystä vapauttaa toteuttajan, joko kokonaan tai osittain, tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

3. Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuoto

Maanomistajan on toteutettava vähintään 2 000 k-m² valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntoina. Pitkän korkotuen asuntotuotanto voidaan

toteuttaa tämän sopimuksen mukaisella tai maanomistajan omistukseen tulevan kiinteistön 858-401-1-786 alueella.

Mikäli maanomistaja ei täytä edellä mainittua pitkän korkotuen asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, on maanomistaja velvollinen maksamaan kunnalle toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 150 €/k-m². Pitkän korkotuen asuntotuotanto tulee toteuttaa kohdassa E.1 sovitun rakentamisvelvoitteen määräajassa. Poikkeamasta maksettava sakko on maksettava 30 vrk kuluessa kohdassa E.1 mainitun rakentamisvelvoitteen määräajan umpeutumisesta.

4. Sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta. Tämä ei koske kaavanmukaisten tonttien luovuttamista edelleen rakennettavaksi.

Mikäli Maanomistaja kuitenkin luovuttaa sopimusalueella omistamaansa aluetta osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle, on tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet siirrettävä uudelle omistajalle ja merkittävä saantokirjaan. Mikäli velvoitteita ei siirretä, vastaa Maanomistaja Kuntaan nähden kaikista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

5. Sopimussakko

Mikäli Maanomistaja ei täytä tämän sopimuksen ehtoja, sitoutuu Maanomistaja maksamaan Kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena (1 884 626 euroa). Sopimussakko on maksettava 30 päivän kuluessa siitä, kun Kunta on esittänyt Maanomistajalle kirjallisen vaatimuksen sopimussakon maksamisesta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

Selvyyden vuoksi sopijapuolet toteavat, että sopimussakko on erillinen seuraamus kustakin sopimusrikkomuksesta eikä se vapauta minkään sopimusvelvoitteen täyttämisestä tai sopimusvelvoitteen täyttämistä aiheutuvien kustannusten maksamisesta.

6. Sopimuksen voimaantulo, sitovuus, raukeaminen sekä voimassaolo

Tämä sopimus tulee Maanomistajaa sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja Kuntaa sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja Tuusulan kunnanhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

Mikäli asemakaava (nro 3478) tulee maanomistajan omistamalla alueella voimaan olennaisesti toisenlaisena kuin asemakaava oli ehdotusvaiheessa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä, osapuolet voivat neuvotella sopimuksen muuttamisesta. Kuitenkin, mikäli muutos on vähäinen eikä rakennusoikeus muutu enempää kuin noin +/- 100 k-m², muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3478) ei miltei osin tule voimaan sopimusalueella, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen tämän sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin tämän sopimuksen raukeamisen johdosta.

7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla ja vasta sen jälkeen Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Tätä maankäyttösopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tuusulassa 18. päivänä syyskuuta 2020

TUUSULAN KUNTA



Kuntakehitysjohtaja

MAANOMISTA JA



Asunto Oy Tuusulan Olavinhovin ja
Asunto Oy Tuusulan Kievarinhovin puolesta

LIITTEET

sopimuksen liitekartta

Liitekartta maankäyttösopimukseen 18.9.2020

Tuusulan kunta / Asunto Oy Tuusulan Olavinhovi, Asunto Oy Tuusulan Kievarinhovi

Tuusulan kunta

Asunto Oy Tuusulan Olavinhovi
ja Asunto Oy Tuusulan Kievarinhovi puolesta

