

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

Kiinteistö Oy Tuusulan Jatke
c/o Newsec Asset Management Oy
PL 52
00101 HELSINKI

y 2822544-7

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Asemakaavan muutoksen laatiminen ja Maanomistajan omistama alue

Tuusulan kunnassa on laadittu Högberginhaara 10-niminen asemakaavan muutosehdotus (nro 3621), jäljempänä tässä sopimuksessa "**asemakaava**". Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.11.-30.11.2018. Asemakaavan muutoksesta laadittiin suoraan ehdotus. Asemakaavaehdotus on hyväksytty kuntakehityslautakunnassa 23.1.2019 § 14. Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 7.2.-8.3.2019.

Maankäyttösopimus koskee Maanomistajan omistamaa, Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä 858-411-5-220. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan noin 36 651m². Alueella on voimassa 24.9.2008 lainvoiman saanut Kulomäentien työpaikka-alue -niminen asemakaava ja asemakaavamuuotos (3424), jossa kiinteistö on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-17), tehokkuudella e=0.45.

Sopijapuolet ovat 15.2.2019 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen muutoksen käynnistämiseksi, jonka Tuusulan kuntakehityslautakunta on hyväksynyt 12.12.2018 § 137.

Asemakaavaehdotuksessa alueen käyttötarkoitus pysyy samana (KTY-17) ja korttelin numero on 9004. Rakennusoikeus määräytyy korotetun tehokkuusluvun e=0.5 mukaan.

Sopimusalueella sijaitsee varistorakennus.

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, viheralueet ja hulevesialtaat. Asemakaavan muutoksen mahdollisesti aiheuttamista kunnallistekniikan muutostöistä vastaa kunta.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

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

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

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

Sopimuskorvaus

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

Korvauksen peruste

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-17, e=0.45), jolla on rakennusoikeutta 16 493 k-m².

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan maanomistajan maalle on osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-17, e=0.50), jolla on rakennusoikeutta yhteensä noin 18 326 k-m².

Tontin rakennusoikeus kasvaa kaavaratkaisun myötä noin 1 833 k-m².

Edellä esitetyn perusteella alueen arvonnousu on **168 636** euroa (92 €/k-m²), joka on korvauksen peruste.

Sopimuskorvauksen määrä

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä arvonnoususta, jolloin korvattava summa on **84 318** euroa.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Sopimuskorvauksen Maanomistaja suorittaa Kunnalle **84 318** euron suuruisena rahakorvauksena kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

E. Muut sopimusehdot

1. Sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta.

2. Sopimussakko

Mikäli Maanomistaja ei määräaikana maksa sovittuja korvauksia tai muutoin täytä tämän sopimuksen ehtoja, sitoutuu Maanomistaja maksamaan Kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena (168 636 euroa). Sopimussakko on maksettava 30 päivän kuluessa siitä, kun Kunta on esittänyt Maanomistajalle kirjallisen vaatimuksen sopimussakon maksamisesta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

3. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen

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

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3621) 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 +/- 50 km², muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3621) ei miltei osin tule voimaan Maanomistajan asemakaava-alueella omistamalla alueella, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen tämän sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin tämän sopimuksen raukeamisen johdosta.

4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä maankäyttö sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tuusulassa 26. päivänä maaliskuuta 2019

TUUSULAN KUNTA

MAANOMISTAJA

Petri Juhola
vs. kuntakehitysjohtaja

Kiinteistö Oy Tuusulan Jatke
Kari Kangasmaa
hallituksen puheenjohtaja

Tuusulan kunta

Kiinteistö Oy Tuusulan Jatke

