

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

Y-tunnus: 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "**kunta**"

sekä

Destia Oy
Neilikkatie 17
01300 Vantaa

Y-tunnus 2163026-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "**maanomistaja**"

ja

Jatke Oy
Keskikatu 2
45100 Kouvola

Y-tunnus: 2244903-6

jäljempänä tässä sopimuksessa "**toteuttaja**"

B. Asemakaavan muutoksen laatiminen ja maanomistajan omistama alue

Tuusulan kunnassa on laadittu Högberginhaaran jatke II -niminen asemakaavaehdotus (nro 3623), jäljempänä tässä sopimuksessa "**asemakaava**". Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 17.6.2020–31.7.2020. Asemakaavan muutoksesta laadittiin suoraan ehdotus. Asemakaavaehdotus on hyväksytty kuntakehityslautakunnassa 26.10.2020 § 108. Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.11.2020 - 4.12.2020.

Maankäyttösopimus koskee Maanomistajan omistamaa, Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä 858-411-5-186. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan noin 32.758 m². Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Kunta ja maanomistaja ovat 4.6.2020 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen muutoksen käynnistämiseksi, jonka Tuusulan kuntakehityslautakunta on hyväksynyt 29.4.2020 § 47.

Toteuttajan omistama kiinteistöosakeyhtiö tulee tämän maankäyttösopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ostamaan kiinteistön 858-411-5-186 maanomistajalta ja toteuttajan tarkoituksena on rakentaa sopimusalueelle logistiikkarakennus uuden asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) 32.758 m², jolla on rakennusoikeutta 17.000 k-m².

Sopimusalueella sijaitsee tämän maankäyttösopimuksen allekirjoitushetkellä maanomistajan liiketoiminnan käytössä olevia rakennuksia, jotka puretaan uuden asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

Sopimusalue sekä asemakaavaehdotus on osoitettu liitekartalla.

C. Sopimuksen tarkoitus

Kunta, maanomistaja ja toteuttaja sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisesti toteuttajan 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 mahdollisesti aiheuttamista kunnallistekniikan muutostöistä vastaa kunta.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Toteuttajalla on velvollisuus liittyä Tuusulan vesihuoltoliikelaitoksen vesihuoltoverkostoihin, elleivät Kunta ja toteuttaja vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Sopimusalueelle tulevilta rakennuksilta peritään vesihuoltoverkostoihin liittymisestä liittymis- ja muut maksut liittymishetkellä voimassa olevien Tuusulan vesihuoltoliikelaitoksen ohjeiden ja taksojen mukaan.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Toteuttajan rakennushankkeiden edellyttämien johtojen ja kaapeleiden mahdollisista siirroista toteuttaja sopii johtojen ja kaapeleiden omistajien kanssa. Kunta ei osallistu siirtokustannuksiin.

Sopimuskorvaus ja alueiden luovuttaminen

Toteuttaja osallistuu asemakaavan muutosalueen rakentamista palvelevan sisäisen ja ulkoisen yhdyskuntarakentamisen kunnalle aiheuttamiin kustannuksiin kunnan maapolitiittisen ohjelman ja valtuuston päätöksen mukaisesti seuraavasti:

Korvauksen peruste

Kyseessä on alueen ensimmäinen asemakaava. Alueen nykyarvoksi on arvioitu yhteensä 196.548,00 € euroa (6 €/m²).

Asemakaavaehdotuksessa maanomistajan maalle on osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) 32.758 m², jolla on rakennusoikeutta 17.000 k-m², jonka arvo hintatasolla 100 €/k-m² laskettuna on 1.700.000,00 euroa

Edellä esitetyn perusteella alueen arvonnousu on **1.503.452,00** euroa, joka on korvauksen peruste.

Sopimuskorvauksen määrä

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä arvonnoususta, jolloin korvattava summa on **751.726,00** euroa.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Toteuttaja vastaa sopimuskorvauksen maksamisesta. Sopimuskorvaus maksetaan kunnalle **751.726,00** euron suuruisena rahakorvauksena yhden (1) kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

E. Muut sopimusehdot

1. Alueen toteuttaminen (rakentamisvelvoite)

Toteuttaja sitoutuu rakentamaan tai luovuttamaan rakennettavaksi omistukseensa tulevan asemakaavan mukaisen KTY-korttelin siten, että korttelista on rakennettu vähintään 50 % asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrästä 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 määräaika.

2. Sopimussakko rakentamisvelvoiteajan laiminlyömisestä

Mikäli toteuttaja laiminlyö edellisessä pykälässä tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, on toteuttaja velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 150.000 € (n. 20 % sopimuskorvauksen määrästä) 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 150.000 € (n. 20 % sopimuskorvauksen määrästä) uuden määräajan umpeen kuluttua ja 150.000 € (n. 20 % sopimuskorvauksen määrästä) jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 4 vuoden ajalta.

Selvyyden 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 sopimussakon määrä lasketaan toteutumattoman rakentamisvelvoitteen määrästä.

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

3. Sopimuksen siirtäminen

Tätä sopimusta ei saa siirtää, osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kunnan suostumusta.

4. Sopimussakko

Mikäli toteuttaja ei määräaikana maksa tämän maankäytösopimuksen kohdan D mukaista sopimuskorvausta, sitoutuu toteuttaja maksamaan kunnalle näiden sopimusrikkomusten seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena (1.503.452,00 euroa) edellyttäen, että kunta on tehnyt toteuttajalle kirjallisen vaatimuksen sopimuskorvauksen maksamisesta tai alueen luovuttamisesta, eikä toteuttaja ole kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa kirjallisen vaatimuksen vastaanottamisesta maksanut. Tämän kohdan mukainen sopimussakko on maksettava kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun tässä



sovitut sopimussakon maksamisen edellytykset ovat täyttyneet ja kunta on esittänyt kirjallisen vaatimuksen sopimussakon maksamisesta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

5. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen

Tämä sopimus tulee maanomistajaa ja toteuttajaa sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja kuntaa sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja Tuusulan kunnanhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3623) tulee sopimusalueella 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 k-m², muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3623) 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.

6. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä maankäyttösopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi jokaiselle sopijapuolelle.

Tuusulassa, 7. päivänä joulukuuta 2020

TUUSULAN KUNTA

Heikki Lonka
kuntakehitysjohtaja

TOTEUTTAJA
Jatke Oy

Tuukka Hämäläinen
lakiasiaintohtaja

MAANOMISTAJA
Destia Oy

Markus Salmela
Hankekehitysjohtaja
valtakirjalla

Liitekartta 7.12.2020

Tuusulan kunta / Destia Oy / Jatke Oy

Tuusulan kunta

Destia Oy

Jatke Oy

