

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

Tuusulan seurakunta
Rykmentintie 34
04300 Tuusula

y 0131666-4

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Kaavoitus ja Maanomistajan omistama alue

Kunta on laatinut alueelle Ydinkeskusta, kortteli 8067 –nimisen asemakaavanmuutosehdotuksen (nro 3556) (jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava").

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 7.12.2018-11.1.2019.

Maankäyttösopimus koskee Maanomistajan omistamaa Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä 858-1-8067-1. Maanomistajan omistaman alueen (maankäyttösopimusalue) pinta-ala on n. 3649 m². Alueella on voimassa 28.5.2014 vahvistettu Seurakuntakeskus-niminen asemakaavanmuutos, jossa kiinteistö on merkitty merkinnällä YK-5 Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi.

Sopijapuolet ovat 28.8.2017 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavan muutoksen käynnistämiseksi, jonka Tuusulan kuntakehityslautakunta on hyväksynyt 13.9.2017 § 116.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu AL-34 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta 2805 m² (4700 k-m²) ja AK-3 asuinkerrostalojen korttelialuetta 831 m² (200 k-m²) ja jalankululle ja pyöräilylle varattua kätua 13 m².

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 rakentaa kustannuksellaan vesihuoltoverkoston sekä lainvoimaisen kaavan mukaiset kadut ja viheralueet. Kunnallistekniikka rakennetaan Kunnan vuosittaisen talousarvion puitteissa.

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 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 ja alueiden luovuttaminen

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

Korvauksen peruste

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalueelle on osoitettu 4500 k-m² rakennusoikeutta merkinnällä YK-5. Alueen arvoksi on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti arvioitu yhteensä 810 000 euroa (180 euroa/k-m²).

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan maanomistajan maalle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta 4700 k-m² kaavamerkinnällä AL-34, josta 15 – 30 % rakennusoikeudesta on toteutettava liiketilana. AL-34 rakennusoikeuden arvo on laskettu liiketilan osalta hintatasolla 180 euroa/k-m² ja asuinrakennusoikeuden osalta 350 euroa/k-m². Liiketilan määränä laskennassa on käytetty 30 % rakennusoikeudesta. AL-34 rakennusoikeuden hinnaksi on näin arvioitu yhteensä 1 405 300 euroa.

Lisäksi maanomistajan maalle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueen rakennusoikeutta yhteensä noin 200 k-m² kaavamerkinnällä AK-3, joka on jo toteutettu poikkeamisluvalla, joten sen osalta arvonnousua ei tule.

Edellä esitetyn perusteella alueen arvonnousu on **595 300 euroa**, joka on korvauksen peruste.

Sopimuskorvauksen määrä

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä arvonnoususta, jolloin korvattava summa on **297 650 euroa**.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Sopimuskorvauksen maanomistaja suorittaa kunnalle **297 650** euron suuruisena rahakorvauksena kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Viivästyskorke on korkein korkolain sallima viivästyskorke.

E. Muut sopimusehdot

1. Alueen toteuttaminen

Maanomistaja sitoutuu rakentamaan tai luovuttamaan rakennettavaksi asemakaavan muutosalueen mukaisen AL-34 korttelin siten, että korttelista on rakennettu vähintään 50 % asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrästä asemakaavaa noudattaen viiden (5) vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen voimaantulosta, niin että kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määräjassa suorittaa lupapäätöksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

AL-34 kortteli on toteutettava siten, että käytetystä rakennusoikeudesta 30 % (+/- 5 %) on toteutettava liiketilana.

2. Alueiden luovuttaminen ja sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta. Tämä ei koske kaavan mukaisten tonttien luovuttamista edelleen rakennettaviksi. Tontteja edelleen luovutettaessa niiden rakentamisvelvoite sopimussakkoineen on siirrettävä tontin toteuttajalle, muutoin vastuu rakentamisvelvoitteen täyttymisestä sopimussakkoineen jää Maanomistajalle.

Maanomistaja vastaa, ellei Kunnan kanssa erikseen toisin sovita, Kuntaan nähden kaikista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, mikäli luovuttaa sopimusalueella omistamaansa aluetta osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa.

3. Sopimussakot

Mikäli Maanomistaja olennaisesti rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, sitoutuu Maanomistaja maksamaan Kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena (595 300 €).

Mikäli liiketilan määrä AL-34 korttelissa ei ensimmäisen rakennusluvan mukaisen rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa täytä kohdassa E.1. Alueen toteuttaminen määritettyä vaatimusta, peritään Maanomistajalta (Tuusulan seurakunnalta) sopimussakkoa 60 000 €.

Sopimussakko on maksettava 30 päivän kuluessa siitä, kun Kunta on esittänyt Maanomistajalle kirjallisen reklamaation perusteluineen ja vaatimuksen sopimussakon maksamisesta. Viivästyskorke on korkein korkolain 4 §:n sallima viivästyskorke.

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

4. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen

Tämä sopimus tulee Maanomistajaa sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja kirkkovaltuuston sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja Kuntaa sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja Tuusulan kunnanvaltuusto on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

Mikäli asemakaava (nro 3556) tulee Maanomistajan omistamalla alueella voimaan olennaisesti toisenlaisena kuin asemakaava oli ehdotusvaiheessa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä. Kuitenkin, mikäli muutos on vähäinen eikä rakennusoikeus muutu enempää kuin +/- 100 k-m², muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaava (nro 3556) ei miltään osin tule voimaan Maanomistajan asemakaava-alueella omistamalla alueella viiden (5) vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, neuvottelevat sopijapuolet sopimuksen jatkamisesta tai raukeamisesta. Sopimuksen rautessa, tai jos sopimus em. neuvotteluissa sovitaan päättyväksi, sopijapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla eivätkä sopijapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen tai päättymisen johdosta.

5. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla ja vasta sen jälkeen kiinteistöjen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

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

Tuusulassa xx. päivänä xxkuuta 2019

TUUSULAN KUNTA

Marko Härkönen
kuntakehitysjohtaja

MAANOMISTAJA

Tuusulan seurakunta

xx

xx

