

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

Bahiwera Ov

y 1461748-2

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Asemakaavan muutoksen laatiminen ja Maanomistajan omistama alue

Tuusulan kunnan ohjauksessa on laadittu Sulan työpaikka-alue -niminen asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus (nro 3535) (**jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava"**), Suunnittelijana on toiminut Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy. Asemakaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 16.3. – 21.4.2017. Kuntakehityslautakunta on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen 20.12.2017 § 168. Asemakaavaehdotus on tarkoitus jalkaa osiin, josta ensimmäinen osa on Sulantyöpaikka-alue I, asemakaava ja asemakaava-muutos (3613).

Maankäyttösopimus koskee Maanomistajan omistamaa Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä Bahia, kiinteistötunnus 858-401-2-124. Kiinteistön tällä asemakaavan muutos-alueella sijaitseva pinta-ala on kaavalaskennan mukaan noin 44.589 m². Alueella ei ole aikaisempaa asemakaavaa.

Sopijapuolet ovat 23.11.2016 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämiseksi, jonka Tuusulan kunnanhallitus on hyväksynyt 4.10.2016 § 128. Osa asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen sisältämästä alueesta jää tämän maankäyttösopimuksen ulkopuolelle ja asemakaavoituksen käynnistämissopimus jää voimaan tämän sopimuksen ulkopuolelle jäävillä alueilla.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu KTY-25 Toimitilarakennusten korttelialuetta n. 30.464 m² (12.186 k-m²), KM-5 liikerakennusten korttelialuetta n. 158 m² (53 k-m²), EV-9 suojaviheraluetta n. 8.049 m² ja katualuetta n. 5.918 m².

Sopimusalueella ei sijaitse rakennuksia.

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. Tämän sopimuksen yhteydessä allekirjoitetaan esisopimus alueiden luovutuksesta ja esisopimus määrääalan kaupasta.

D. Yhdyskuntarakentaminen ja Maanomistajan osallistuminen kustannuksiin

Kaavoituskustannukset

23.11.2016 allekirjoitetun asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen mukaisesti maanomistaja ja kunta vastaavat puoliksi asemakaavatyön ja työssä tarvittavien suunnitelmien ja selvitysten kustannuksista. Maanomistajan kustannusosuus määräytyy maanomistajan asemakaava-alueella omistaman alueen ja koko asemakaava-alueen pinta-alan suhteessa. Koko kaava-alueen pinta-ala on 182.952 m² ja maanomistajan kaava-alueella omistaman alueen pinta-ala on 44.589 m², joten maanomistajan osuus kustannuksista on 24 %, kuitenkin enintään 10.000 euroa. Kustannukset laskutetaan erikseen kaavan saatua lainvoiman.

Yhdyskuntarakentaminen

Kunnallistekniikan rakentaminen

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

Tuusulan kunta sitoutuu rakentamaan kunnallistekniikan niin, että KTY-25-merkinnällä oleva kortteli 5524 on rakentamisvalmiudessa 15 kk kuluessa aluetta koskevan katusuunnitelman lainvoimaisuuspäivämäärästä. Katusuunnitelman laadinta aloitetaan välittömästi asemakaavan saatua lainvoiman. Mikäli alueen katusuunnitelmasta valitetaan tai kaava-alueen kunnallistekniikan rakentaminen edellyttää lausuntoa tai hyväksyntää kolmannelta osapuolelta, pitenee kunnallistekniikan em. rakentamisaikataulu tämän vaiheen käsittelyä vastaavalla ajalla.

Korttelin 5524 rakentaminen voidaan toteuttaa samanaikaisesti kunnallistekniikan rakentamisen kanssa siten, että ensimmäinen kyseiseen kortteliin rakennettava rakennus on mahdollista liittää kunnallistekniikkaan em. aikataulun mukaisesti. Rakentamisaikaisista järjestelyistä on sovittava tarkemmin Tuusulan kunnan kunnallistekniikan kyseisen hankkeen vastaavan mestarin/työpäällikön kanssa.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä Tuusulan vesihuoltoliikelaitoksen vesihuoltoverkostoihin, elleivät Kunta ja Maanomistaja vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sosti. 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 maapolitiittisen ohjelman ja valtuuston päätöksen mukaisesti seuraavasti:

Korvauksen peruste

Kyseessä on alueen ensimmäinen asemakaava. Alueen nykyarvoksi on arvioitu yhteensä 312.123 euroa (7 €/m²).

Asemakaavaehdotuksen mukaan maanomistajan maalle on osoitettu KTY-25 Toimitilarakennusten korttelialuetta 30.464 m² (12.186 k-m²), jonka arvo hintatasolla 100 €/k-m² laskettuna on 1.218.600 euroa, KM-5 liikerakennusten korttelialuetta 158 m² (53 k-m²), jonka arvo hintatasolla 140 €/k-m² laskettuna on 7.420 euroa.

Edellä esitetyn perusteella alueen **arvonnousu on 913.897,00 euroa**, joka on korvauksen peruste.

Sopimuskorvauksen määrä

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä arvonnoususta, jolloin korvattava summa on **456.948,50 euroa**.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Sopimuskorvauksen 456.948,50 euroa Maanomistaja maksaa Kunnalle seuraavasti:

Sopimuskorvauksesta maksetaan rahana 449.528,50 euroa, loppuosa sopimuskorvauksesta 7.420 euroa suoritetaan alueluovutuksina, joista sovitaan kohdassa E.

1. erä sopimuskorvauksesta, suuruudeltaan 129.528,50 euroa, maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun asemakaava (nro 3535) on tullut voimaan.
2. erä sopimuskorvauksesta suuruudeltaan 130.000 euroa, maksetaan vuoden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä.
3. erä sopimuskorvauksesta, eli loput 190.000 euroa, maksetaan 2 vuoden kuluttua ensimmäisen erän maksupäivästä.

Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Alueiden luovuttaminen

Maanomistaja luovuttaa kunnalle asemakaavaehdotuksen mukaista KM-5 – korttelialuetta korttelista 5524 n. 158 m² (53 k-m²). Hintatasolla 140 €/k-m², arvoksi muodostuu 7.420 euroa.

Maanomistaja luovuttaa sopimusalueella olevat EV- ja katualueet, pinta-alaltaan noin 13.967 m², ilman erillistä korvausta kunnalle.

Kunta omistaa n. 5 519 m² (2 208 k-m²) suuruisen osan tulevasta KTY-25 tontista korttelista 5524 ja luovuttaa sen Bahiwera Oy:lle. Hintatasolla 100 €/k-m², arvoksi muodostuu 220 800 euroa.

Alueista tehdään erilliset esisopimukset tämän sopimuksen yhteydessä.

E. Muut sopimusehdot

1. Alueen toteuttaminen (rakentamisvelvoite)

Maanomistaja sitoutuu rakentamaan tai luovuttamaan rakennettavaksi omistukseensa jäävän asemakaavan mukaisen KTY-25 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 siinä suorittaa maanomistajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Kunta voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää sanottua määräaikaa.

2. Sopimussakko rakentamisvelvoiteajan laiminlyömisestä

Mikäli maanomistaja laiminlyö edellisessä pykälässä tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, maanomistaja on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 136 000 € (n. 20 % sopimuskorvauksen määrästä + n. 20 % tontinosien kauppahinnasta) määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 5 vuotta.

Mikäli maanomistaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen myönnetyn pidennetyn määräajan kuluessa, maanomistaja on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 136 000 € (n. 20 % sopimuskorvauksen määrästä + n. 20 % tontinosien kauppahinnasta) uuden määräajan umpeen kuluttua ja 136 000 € (n. 20 % sopimuskorvauksen määrästä + n. 20 % tontinosien kauppahinnasta) jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 4 vuotta.

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 loppukatselmus, niin sopimussakon määrä lasketaan toteutumattoman rakentamisvelvoitteen määrästä.

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

3. Alueiden luovuttaminen ja sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta. Tämän sopimuksen saa kuitenkin siirtää Bahiwera Oy:n jakautumisen kautta muodostettavalle uudelle osakeyhtiölle.

Tämä ei koske kaavan mukaisten tonttien luovuttamista edelleen rakennettaviksi. Tontteja edelleen luovutettaessa niiden F.1. kohdassa määritelty rakentamisvelvoite sopimussakkoineen on siirrettävä tontin toteuttajalle, muutoin vastuu rakentamisvelvoitteen täyttymisestä 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.

4. Vakuus

Maanomistaja sitoutuu 30 päivän kuluessa asemakaavan voimaantulosta kustannuksellaan hakemaan parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen kiinteistöön 858-401-2-124. Kiinnityksen tulee olla suuruudeltaan 320.000 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.

5. Sopimussakko

Mikäli Maanomistaja ei määräaikaan maksa sovittuja korvauksia tai tee sovittua alueluovutusta määräaikaan mennessä, sitoutuu Maanomistaja maksamaan Kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena. 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 täyttämisestä aiheutuvien kustannusten maksamisesta.

6. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen

Tämä sopimus tulee sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja sitä koskeva kunnan toimivaltaisen viranomaisen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3613) 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 3613) ei miltään 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.

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 molemmille sopijapuolille.

Tuusulassa 9. päivänä huhtikuuta 2019

TUUSULAN KUNTA
Kunnanhallitus

Mårkó Härkönen
kuntakehitysjohtaja

MAANOMISTAJA
Bahiwera Oy

Heikki Lindström
toimitusjohtaja

Tuusulan kunta

Bahiwerä Oy

