

MAANKÄYTTÖSOPIMUS Luonnos**A. Sopijapuolet**

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

**Valta Henrik Sjöblomin, kuollut 29.10.1985 ja
Elli Maria Sjöblomin, kuollut 28.1.1994, kuolinpesien osakkaat:**

1/4 Touko Juhani Sjöblom

1/4 Seppo Aatos Sjöblom

1/6 Alpi Matias Sjöblom

1/6 Finsora Oy

1/12 Ilmari Sjöblom

1/12 Aarno Kaleva Hannes Sjöblom

Finsora Oy
Sulantie 19, 04300 Tuusula

Alpi Matias Sjöblom

Touko Juhani Sjöblom

Seppo Aatos Sjöblom

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Asemakaavan muutoksen laatiminen

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 jaettu osiin, josta toinen osa on Sulan työpaikka-alue II, asemakaava ja asemakaavamuutos (nro 3617).

Kunnanvaltuusto on 15.10.2007 § 112 hyväksynyt Sulan alueen yhteistyösopimuksen, jonka sopijapuolet ovat allekirjoittaneet 30.12.2010. Sopijapuolet ovat 17.11.2016 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämiseksi, jonka Tuusulan kuntakehityslautakunta on hyväksynyt 4.10.2016 § 122. Tämä sopimus korvaa voimaantullessaan em. sopimukset ja niiden voimassaolo päättyy.

C. Maanomistajan omistama alue

Maankäyttösopimus koskee maanomistajan omistamia alla lueteltuja tiloja ja määräaloja: Alueiden (maankäyttösopimusalue) pinta-ala on kaavalaskennan mukaan yhteensä n. 39,10 ha.

1. Korvenranta-nimisestä tilasta RN:o 2:204 (858-401-2-204) noin 273.823 m²:n suuruinen alue, joka sijaitsee Tuusulan Itäväylän luoteispuolella.
2. Korvenrannan puimala -niminen tila RN:o 2:396 (858-401-2-396). Tilan pinta-ala on noin 8.566 m².
3. Lassenpelto-niminen tila RN:o 4:133 (858-401-4-133), jonka pinta-ala on noin 58.040 m².
4. Lassenpelto 2 -niminen tila RN:o 4:143 (858-401-4-143), jonka pinta-ala on noin 43.047 m².
5. Ramila-nimisestä tilasta RN:o 4:196 (858-401-4-196) noin 7.537 m²:n suuruinen alue.

Kaavaehdotuksen (jäljempänä asemakaava) asemakaavakartta ja maanomistajan omistama alue on esitetty liitteessä 1.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu T-15 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta 60.989 m² (24.396 k-m²), TY-16 teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia 225.836 m² (90.335 k-m²), KM-5 liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön 26.300 m² (10.000 k-m²) ja katua 47.045 m² sekä EV suojaviheralueita 18.280 m² ja LT yleisen tien aluetta 12.563 m².

Kiinteistöllä 858-401-2-204 sijaitsee v. 1932 valmistunut noin 165 m²:n suuruinen asuinrakennus, v. 1935 valmistunut noin 400 k-m² suuruinen navettarakennus ja noin 60 k-m² varastorakennus. Rakennusten pihapiiri on noin 4400 m².

Kiinteistöllä 858-401-2-396 sijaitsee v. 1940 valmistunut puimalarakennus, yhteensä noin 500 k-m². Rakennuksen pihapiiri on noin 2000 m².

Rakennusten purkukustannuksiksi on arvioitu yhteensä 95.000 €. (Alv. 0 %)

Sopimusalue sekä asemakaavaehdotus on osoitettu liitekartalla.

D. Sopimuksen tarkoitus

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

E. Yhdyskuntarakentaminen ja Maanomistajan osallistuminen kustannuksiin

Kaavoituskustannukset

17.11.2016 allekirjoitetun asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen mukaisesti maanomistaja ja kunta ovat maksaneet puoliksi asemakaavan luonnosvaiheeseen asti

yleisluonnossuunnittelun sekä asemakaavatyön konsulttikustannukset ja työssä tarvittavien suunnitelmien ja selvitysten kustannukset. Kunta tekee omana työnään kaavan viimeistelyn ja vastaa siitä aiheutuvista kustannuksista.

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 Sulantien jatkeen rakentaminen aloitetaan viimeistään 15 kuukauden kuluessa aluetta koskevan katusuunnitelman lainvoimaisuuspäivämäärästä.

Katusuunnitelman laadinta aloitetaan välittömästi asemakaavan saatua lainvoiman. Mikäli alueen katusuunnitelmasta valitetaan tai kaava-alueen kunnallistekniikan rakentaminen edellyttää erillistä suunnitelmaa, lausuntoa tai hyväksyntää kolmannelta osapuolelta, pite-nee kunnallistekniikan em. rakentamisaikataulu tämän vaiheen käsittelyä vastaavalla ajalla.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

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

Korttelissa 5521 on sijainniltaan ohjeellinen ojarasite alueen kuivatusta varten. Maanomistaja rakentaa kyseisen ojan ja on velvollinen pitämään sen kunnossa. Oja pitää rakentaa avo-ojana, tarvittavien ylikulkujen rakentaminen on sallittu. Kortteliin 5521 muodostettavien tonttien ja kunnan välillä laaditaan rasitesopimus veden johtamisesta kaavan tultua lainvoimaiseksi.

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

Kyseessä on alueen ensimmäinen asemakaava. Alueen nykyarvoksi on arvioitu yhteensä 2.692.291,00 € euroa (7 €/m²). (raakamaa m² – rakennettu pihapiiri)

Asemakaavaehdotuksessa maanomistajan maalle on osoitettu rakennusoikeutta 90.335 k-m² kaavamerkinnällä TY-16, teollisuusrakennusten korttelialue ja 24.396 k-m²

kaavamerkinnällä T-15, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue ja 10.000 k-m² kaavamerkinnällä KM-5. Jo rakennetut k-m² on huomioitu, jolloin lisärakentamista on T-15 ja TY-16 kaavamerkinnöillä yhteensä 113.606 k-m², jonka arvo hintatasolla 100 €/k-m² laskettuna on 11.360.600 euroa ja 10.000 k-m² kaavamerkinnällä KM-5, liikerakennusten korttelialue, jonka arvo hintatasolla 140 €/k-m² laskettuna on 1.400.000 euroa. Lisärakennusoikeuden arvo on yhteensä 12.760.600,00 €

Sopimusalueella sijaitsevien rakennusten purkukustannus on purkutarjouksen perusteella 95.000 euroa. Rakennusten purkaminen on välttämätöntä asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden käyttöönottamiseksi.

Edellä esitetyn perusteella alueen **arvonnousu purkukustannukset huomioiden on 9.973.309,00 euroa**, joka on korvauksen peruste.

Sopimuskorvauksen määrä

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä arvonnoususta, jolloin korvattava summa on **4.986.654,50 euroa**.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Sopimuskorvauksen 4.986.654,50 euroa Maanomistaja maksaa Kunnalle seuraavasti:

1. erä sopimuskorvauksesta, suuruudeltaan 500.000,00 euroa, maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun asemakaava (nro 3617) on tullut voimaan.
2. erä sopimuskorvauksesta suuruudeltaan 1.500.000,00 euroa, maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun Sulantie-niminen katu on rakennettu suunnitelmien mukaisesti valmiiksi ja avattu liikenteelle.
3. erä sopimuskorvauksesta suuruudeltaan 1.500.000,00 euroa, maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun Sulankaari-niminen katu on rakennettu suunnitelmien mukaisesti valmiiksi tämän sopimuksen sopimusalueelta ja avattu liikenteelle.
4. erä sopimuskorvauksesta, eli loput 1.486.654,50 euroa, maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun kaava-alueen kaikki kadut on rakennettu suunnitelmien mukaisesti valmiiksi ja EV-alueet on rakennettu valmiiksi.

Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Alueiden luovuttaminen

Maanomistaja luovuttaa sopimusalueella olevat EV- ja katualueet, pinta-alaltaan noin 65.325 m², ilman erillistä korvausta kunnalle.

Kunta omistaa noin 108 m² (43 k-m²) suuruisen osan tulevasta TY korttelista 5521 ja luovuttaa sen arvion mukaisella hinnalla maanomistajalle.

Alueiden luovutuksista tehdään omistajittain erilliset esisopimukset tämän sopimuksen yhteydessä.

F. Muut sopimusehdot

1. Alueen toteuttaminen (rakentamisvelvoite)

Maanomistaja sitoutuu rakentamaan tai luovuttamaan rakennettavaksi vähintään 10 % omistukseensa jäävästä rakennusoikeudesta siten, että tontit on rakennettu asemakaavaa noudattaen viiden (5) vuoden kuluessa Sulantie-nimisen kadun valmistumisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maanomistajan 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 maanomistaja laiminlyö edellisessä pykälässä tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, maanomistaja on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 250.000 € 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 250.000 € uuden määräajan umpeen kuluttua ja 250.000 € 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 käyttöönottokatselmus, 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. 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

Sopimuskorvauksen toisen, kolmannen ja neljännen erän vakuudeksi maanomistaja luovuttaa Kunnalle yhteensä 4.500.000,00 euron suuruiset vakuudet 30 päivän kuluessa kaavan voimaantulosta. Kiinteistölle 858-401-2-204 on haettu maanomistajan kustannuksella kolme parhaimmalla etusijalla olevaa kiinteistöpanttia (3 X 1.500.000,00 e) Kunta luovuttaa kiinteistöpantit viipymättä, yksi kerrallaan maanomistajalle, kunkin maksuerän ja sen mahdollisen viivästyskoron maksamisen jälkeen. Lohkomistoimituksessa on mahdollista vapauttaa muodostuvia tontteja vakuudesta, edellyttäen, että kantatilan arvo riittää kunnalle annetun vakuuden kattamiseen.

5. Sopimussakko

Mikäli Maanomistaja ei luovuta vakuutta tai tee sovittua alueluovutusta määräaikaan mennessä, sitoutuu Maanomistaja maksamaan Kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa 4.500.000,00 €. Sopimussakko on maksettava 30 päivän kuluessa siitä, kun Kunta on esittänyt Maanomistajalle kirjallisen vaatimuksen sopimussakon maksamisesta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

Selvyiden vuoksi sopijapuolet toteavat, että sopimussakko on erillinen seuraamus kustakin sopimusrikkomuksesta eikä se vapauta minkään sopimusveloitteen täyttämisestä tai sopimusveloitteen täyttämistä 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 asemakaava (nro 3617) 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 3617) ei miltyään osin tule voimaan Maanomistajan asemakaava-alueella omistamalla alueella, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin tämän sopimuksen raukeamisen johdosta.

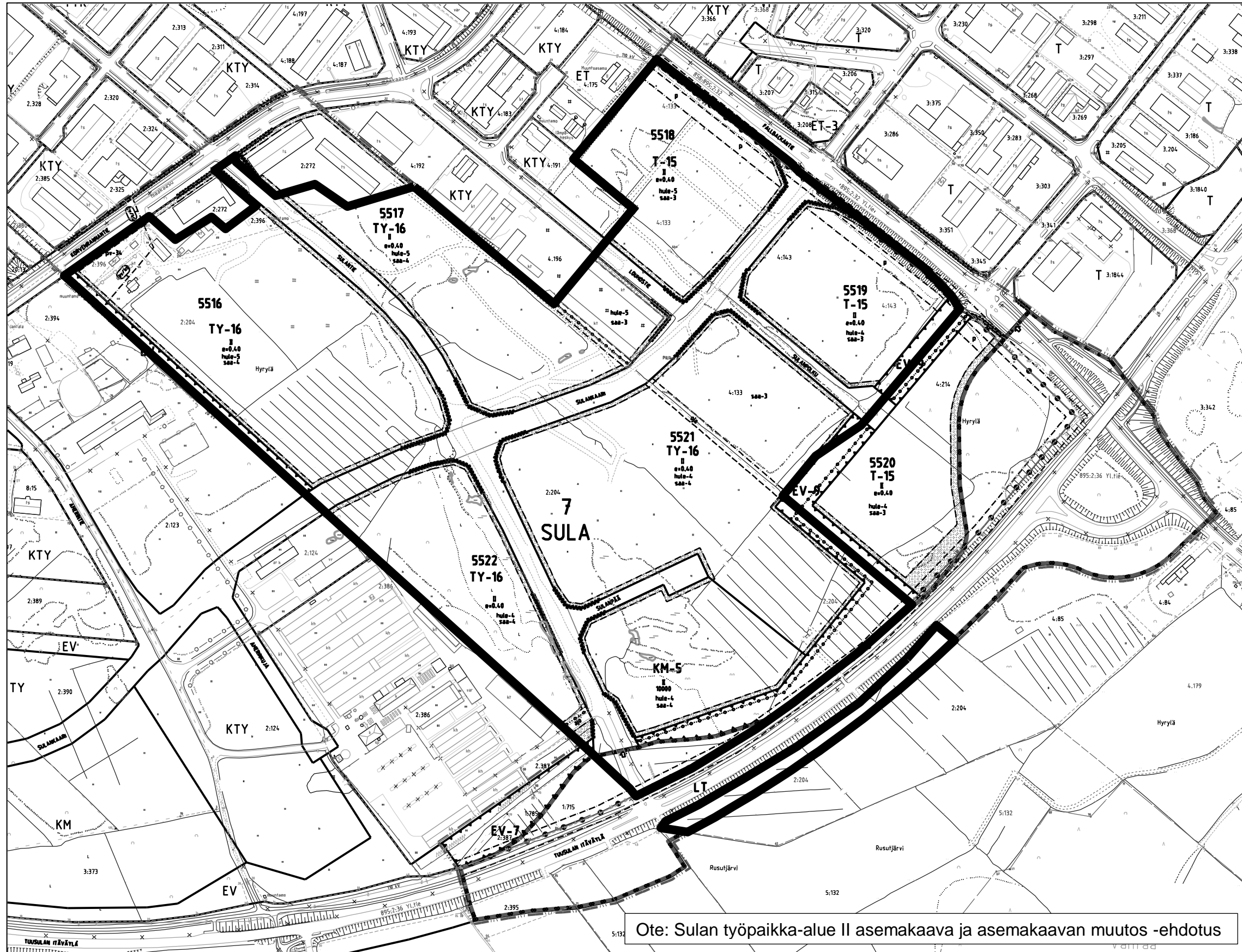
7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

pvm. ja allekirjoitukset

Tuusulan kunta

Maanomistajat



Ote: Sulan työpaikka-alue II asemakaava ja asemakaavan muutos -ehdotus