

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

Finsora Oy
Sulantie 19
04300 Tuusula

y 2414009-1

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Asemakaavan muutoksen laatiminen ja Maanomistajan omistama alue

Tuusulan kunnassa on laadittu Haarakaari-niminen asemakaavan muutosehdotus (nro 3577), **jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava"**. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 21.12.2017 - 22.1.2018. Asemakaavan muutoksesta laadittiin suoraan ehdotus. Asemakaavaehdotus on hyväksytty kuntakehityslautakunnassa 21.3.2018 § 42 ja kunnanhallituksessa 26.3.2018 § 110. Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 12.4. - 14.5.2018.

Maankäyttösopimus koskee Maanomistajan omistamaa, Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä 858-411-5-204 Högberginkulma. Kiinteistön pinta-ala tällä asemakaavan muutosalueella on kaavalaskennan mukaan noin 10 536 m². Alueella on voimassa 24.9.2008 lainvoiman saanut Kulomäentien työpaikka-alue –niminen asemakaava ja asemakaava-muutos, 3424 (lainvoimainen 24.9.2008), jossa kiinteistö on merkitty KLH- ja LP-alueeksi.

Sopijapuolet ovat 16.10.2017 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen muutoksen käynnistämiseksi, jonka Tuusulan kuntakehityslautakunta on hyväksynyt 13.9.2017 § 117.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu KTY-24 toimitilarakennusten korttelialuetta 10 536 m².

Sopimusalueella sijaitsee polttoaineenjakehun kylmäasema sekä toimitila/liikerakennus. Rakennuksen koko on n. 1500 k-m².

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, alueiden luovutukseen liittyvästä esisopimuksesta 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 vesihuoltoverkostoihin, elleivät Kunta ja Maanomistaja vesihuoltolain puiteissa 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 päätöksen mukaisesti seuraavasti:

Korvauksen peruste

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on merkitty osin liikerakennusten kortteli-alue, jolla polttoaineen jakelu on sallittu (KLH), jolla on rakennusoikeutta 2184 km² ja osin yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Vuonna 2013 tehdyn ulkopuolisen arvioitsijan tekemän arvion mukaan alueen arvoksi on määritetty 375 000 €, mikä on myös ollut tarjouskaupan pohjahinta, kun Tuusulan kunta on myynyt kiinteistöä vuonna 2014.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan maanomistajan maalle on osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-24), jolla on rakennusoikeutta yhteensä noin 4214 k-m². Ulkopuolisen arvioitsijan tekemän arvion (v. 2018) mukaan alueen arvoksi on määritetty 470 000 euroa.

Edellä esitetyn perusteella alueen arvonnousu on **95 000** euroa, joka on korvauksen peruste.

Sopimuskorvauksen määrä

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä arvonnoususta, jolloin korvattava summa on **47 500** euroa.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Sopimuskorvauksen Maanomistaja suorittaa Kunnalle **47 500** euron suuruisena rahakorvauksena kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

E. Muut sopimusehdot

1. Alueen toteuttaminen

Maanomistaja sitoutuu rakentamaan tai luovuttamaan rakennettavaksi asemakaavan muutosalueen mukaisen KTY-24 korttelin siten, että korttelista on rakennettu vähintään 50 % asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrästä asemakaavaa noudattaen **kolmen (3)** vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen voimaantulosta, niin että kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määräajassa suorittaa lupapäätöksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

2. Sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta. Mikäli kunta antaa suostumuksen sopimuksen siirtämiseen, on Maanomistaja velvollinen siirtämään kohdassa E.1. mainitut velvoitteet uudelle omistajalle.

3. Sopimussakko

Mikäli Maanomistaja ei määräaikana maksa sovittuja korvauksia tai muutoin täytä tämän sopimuksen ehtoja, sitoutuu Maanomistaja maksamaan Kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena (95 000 euroa). Sopimussakko on maksettava 30 päivän kuluessa siitä, kun Kunta on esittänyt Maanomistajalle kirjallisen vaatimuksen sopimussakon maksamisesta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

Tämä sopimussakko koskee myös kohtaa E.2. ”Sopimuksen siirtäminen”.

4. 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 3577) 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 k-m², muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3577) 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.

5. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä maankäytösopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tuusulassa 17. päivänä toukokuuta 2018

TUUSULAN KUNTA
Kunnanhallitus

Tuula Hyttinen
kunnansihteeri

Marko Härkönen
kuntakehitysjohtaja

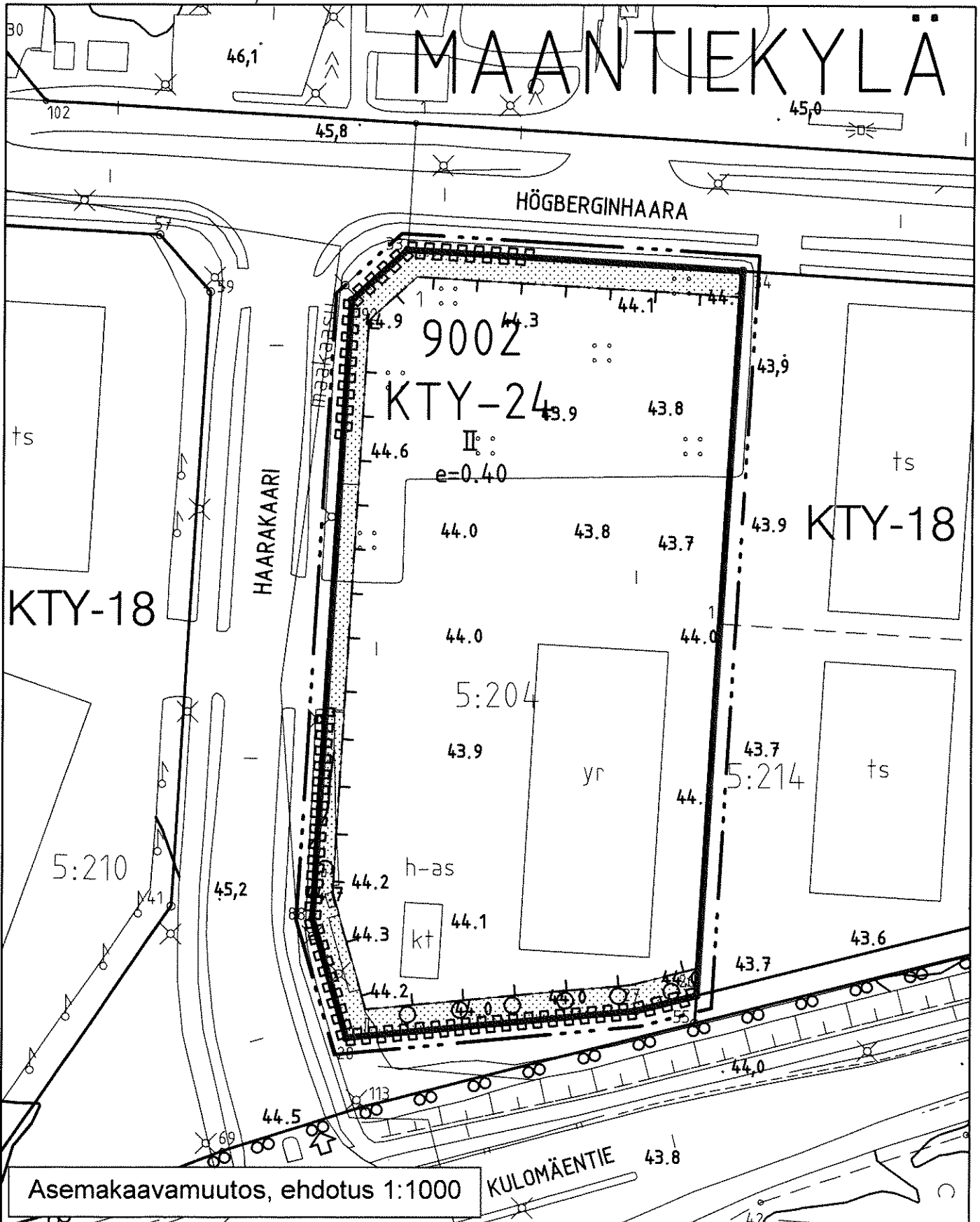
MAANOMISTAJA

Finsora Oy

Sture Lindfors
valtakirjalla

Finsora Oy

Tuusulan kunta

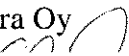


VALTAKIRJA

Tällä valtakirjalla valtuutamme Sture Lindforsin puolestamme allekirjoittamaan kiinteistöä 858-411-5-204 koskevan asemakaavamuutoksen maankäyttö sopimuksen.

Valtuutettu saa sopia sopimuksen muista ehdoista.

Tuusulassa, 3. päivänä toukokuuta 2018

Finsora Oy 

Elina Sjöblom 