

MAANKÄYTTÖSOPIMUS /Kesko Oyj, Helsingintie 41

Sopijaosapuolet:

Järvenpään kaupunki, 0126541-4
PL 41, 04401 Järvenpää

Kesko Oyj, 0109862-8
PL 1, 00016 Kesko

Sopijaosapuolet sopivat kiinteistölle 186-6-613-3 suunnitellun rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvistä tarpeellisista toimenpiteistä seuraavaa:

1. Asemakaavan muutos

1.1

Kaupunki on laatinut puitesopimuksen periaatteiden mukaisesti rakennushankkeen toteuttamisen edellyttämän asemakaavan muutoksen, jonka mukaan maanomistajan omistamalle maa-alueelle on kortteliin 613 osoitettu liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-5) **17.000 kem²**.

1.2

Kaupunki on kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä 23.3.2023 § 23 asettanut edellä kohdassa 1.1 todetun rakennushankkeen toteuttamiseksi laaditun asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäväksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 19.4. – 19.5.2023 väliseksi ajaksi.

1.3

Kaupunki tulee saattamaan kaupunginvaltuuston hyväksymän asemakaavan muutoksen voimaan sen jälkeen, kun valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kohdassa 2.2 todettu velvoite on hoidettu.

1.4

Kaupunki tulee perimään maanomistajalta asemakaavan muutoksesta koituvasta hyödyistä kertakaikkisena korvauksena 45% jäljempänä kohdassa 2.1 ja 2.2 tarkemmin todetulla tavalla. Sopimuskorvaus maksetaan

2. Sopimuskorvaus ja vakuudet

2.1

Maanomistaja maksaa kaupungille asemakaavan muutoksesta koituvasta hyödyistä kertakaikkisena korvauksena **496.557 €**.

2.2

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi maanomistaja luovuttaa kaupungille 496.557 € suuruisen, kaupungin hyväksymän vakuuden sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Sopimuskorvaus maksetaan kaupungille viimeistään kolmen kuukauden kuluttua asemakaavaamuutoksen lainvoimaiseksi tulosta.

3. Kiinteistöjen vaihdot

Järvenpään kaupunki luovuttaa n. 651 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 186-6-9903-1 ja 955 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 186-6-9903-4 Kesko Oyj:lle ja Kesko Oyj luovuttaa Järvenpään kaupungille 459 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 186-6-613-3. Kesko Oyj maksaa Järvenpään kaupungille välirahaa 165 168 € em. vaihtokaupasta. Vaihdeettavat alueet on rajattu liitekarttaan.

3.2

Liitteenä oleva vaihtokirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen kuukauden kuluessa edellä mainitun asemakaavan muutoksen lainvoimaisuudesta lukien.

4. Muut sopimusehdot

4.1

Neuvotteluissa sovitun ja esitetyn mukaisesti maanomistaja toteuttaa tämän sopimuksen kohteelle laadukkaan liikerakennuksen.

4.2

Kaupunki ei tule perimään maanomistajalta asemakaavan muutoksen laatimiskustannuksia eikä erityisen kunnallistekniikan rakentamiskuluja.

4.3

Kesko Oyj vastaa tontin ulottuvuuden muutoksesta aiheutuvista kiinteistönmuodostuskustannuksista.

5. Sopimuksen voimaantulo, sitovuus ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan kaupunkia ja maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kun kaupungin sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen.

Mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla, eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun sopimuksen velvoitteet ovat puolin ja toisin hoidettu.

6. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet, joita osapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Tätä maankäyttösopimusta on laadittu kolme saman sisältöistä kappaletta; yhdet kullekin sopijaosapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Järvenpäässä