

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (luonnos)

1. Osapuolet

Järvenpään kaupunki (Kaupunki)
0126541-4
PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ

Filmilinna Oy (Filmilinna, Maanomistaja/Maanomistajat)

Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalo (Pysäköintitalo, Maanomistaja/Maanomistajat)

2. Sopimuksen tarkoitus ja tausta

Järvenpään kaupunki ja Maanomistajat ovat solmineet puitesopimuksen (Kaavoitusjohtaja 16.4.2020 § 5), jonka periaatteiden pohjalta asemakaavan (OP-kortteli, Mannilantie 32-34) muutosta on viety eteenpäin.

Kaupunki on kaupunkikehityslautakunnassa 14.11.2024 § 17 päättänyt esittää, että kaupunginhallitus päättää edottaa kaupunginvaltuustolle tässä sopimuksessa tarkoitettua asemakaavan hyväksymistä. Kaupunki tulee saattamaan kaupunginvaltuuston hyväksymän asemakaavan muutoksen voimaan sen jälkeen, kun valtuuston päätös on saanut lainvoiman.

Maankäyttösopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Maanomistaja/Maanomistajat sopivat tällä sopimuksella asemakaavan muuttamisesta, kunnallistekniikan rakentamisesta sopimusalueella, kiinteistöjen luovutuksista ja asemakaavan muuttamiseen liittyvistä korvauksista, sekä alueen pysäköintijärjestelyistä.

Uudenmaan Osuuspankki (UOP) ja OP Koti Uusimaa Oy LKV omistavat Filmilinna Oy:n koko osakekannan. Lisäksi Uudenmaan Osuuspankki omistaa 85 % Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalon osakekannasta. Uudenmaan Osuuspankki (UOP) ja OP Koti Uusimaa Oy LKV ovat allekirjoittaneet YIT Housing Oy:n (YIT) kanssa esisopimuksen omistamiensa Filmilinnan ja Pysäköintitalon osakkeiden myymisestä YIT:lle uuden asemakaavan vahvistuttua. YIT:llä on em. sopimuksen perusteella valtuutus myös edustaa UOP:tä ja Filmilinnaa asemakaavan muutosmenettelyssä. Selvyyden vuoksi todettakoon, että Järvenpään kaupunki omistaa 15 % Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalon osakekannasta.

Maankäyttösopimuksen tavoitteena on sopia toimista, jonka lopputulemana Maanomistajat hallitsevat korttelin 174 AL-59 osille osoitettua rakennusoikeutta ja Järvenpään kaupunki hallitsee korttelin 147 LPA-41 aluetta ja sen rakennusoikeutta.

3. Sopimusalue

Sopimusalue sijoittuu Järvenpään kaupungin 1. kaupunginosan kortteliin 147, joka jaottuu koillis- ja lounaispuolen alueisiin. Sopimusalueeseen kuuluvat kokonaan tai osittain seuraavat kiinteistöt ja omistajat:

AL-59 korttelin 147 koillispuoli ("OP-kortteli")

- Filmilinna Oy:n kokonaan omistamat Järvenpään kaupungin 1. kaupunginosassa korttelissa 147 sijaitsevat kiinteistöt 186-1-147-23, 186-1-147-24, 186-1-147-33 ja 186-1-147-34 (OP -kortteli). Kiinteistöjen pinta-alat ovat yhteensä 7411 m².
- Järvenpään kaupungin omistama katualueen 186-1-9901-0 osa, jonka pinta-ala on n. 80 m².

AL-59 korttelin 147 lounaispuoli ("LPA-kortteli")

- Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalon (Pysäköintitalo) omistuksessa oleva Järvenpään kaupungin 1. kaupunginosan korttelissa 147 sijaitseva kiinteistö 186-1-147-37. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaisesti 1836 m².
- Järvenpään kaupungin omistama Järvenpään kaupungin 1. kaupunginosassa korttelissa 147 sijaitseva kiinteistö 186-1-147-38. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaisesti 1725 m².
- Järvenpään kaupungin omistamat katualueiden osat 186-2-9901-0, jonka pinta-ala on n. 405 m² + n. 1215 m².

Sopimusalueen kartta on tämän sopimuksen liitteenä 1.

4. Asemakaavan muutos

Kaupunki on laatinut puitesopimuksen periaatteiden pohjalta asemakaavan muutoksen (Mannilantie 32-34, OP-kortteli), jonka mukaan Maanomistajille tarkoitettulle maa-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 22 000 kem² + 5 000 kem², yhteensä 27 000 kem². Alueelle tulevasta rakennusoikeudesta tulee toteuttaa liiketilarakentamista vähintään 900 kem² + 120 kem², yhteensä 1 020 kem². Kaupungille tarkoitettua pysäköintitalon rakennusoikeutta asemakaavamuutoksessa on 9 200 kem².

Asemakaavan muutoksen myötä rakennusoikeus tulee jaottumaan seuraavasti:

AL-59 (koillispuoli)	asuin.	21 100 kem ²
	liike.	900 kem ²
AL-59 (lounaispuoli)	asuin.	4 880 kem ²
	liike.	120 kem ²

LPA-41 (lounaispuoli) pysäköinti. 9 200 kem²

5. Sopimuskorvaus ja arvonnousun jakautuminen

Maanomistaja maksaa Kaupungille asemakaavan muutoksesta koituvasta hyödyistä kertakorvauksena (Maankäyttömaksu):

Hyödyn arviointi perustuu kaavamuutoksessa saatavan lisärakennusoikeuden arvoon 425 €/kem² (asuminen) ja 310 €/kem² (liiketilat). Hyödyistä vähennetään alueelta poistuva liikerakennusoikeuden arvo. Koska järjestelyissä ratkaistaan myös kaupungin keskusta-alueen pysäköintiin liittyviä haasteita, käytetään maankäyttökorvauksen laskemisessa 40 % korvauseriaatetta. Korvausta määriteltäessä huomioidaan vähennyksenä purkukustannukset 1 035 000,00 euroa

Maanomistaja Filmilinna Oy maksaa kertakorvausta (Maankäyttömaksua) 1 706 072,00 euroa.

Maanomistaja Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalo maksaa AL-59 korttelin 147 lounaispuolen osalta kertakorvausta (Maankäyttömaksua) 422 240,00 (euroa).

6. Sopimuskorvauksen maksaminen ja palautuminen

Kertakorvaus (Maankäyttömaksu) maksetaan yhdessä erässä kahden (2) viikon sisällä Maankäyttösopimuksen allekirjoittamisesta Järvenpään kaupungin osoittaman laskun mukaisesti (liite 13).

Maksettu maankäyttömaksu palautuu maksajalle, mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava ei saa lainvoimaa 18 kk sisällä tämän Maankäyttösopimuksen allekirjoittamisesta. Järvenpään kaupunki on velvollinen palauttamaan maankäyttömaksun maksajalle kahden (2) viikon sisällä maankäyttömaksun palautumisveloitteen voimaantulosta. Palautuvalle maankäyttömaksulle ei makseta korkoa 18 kk ajalta. Edellä mainitusta poiketen Osapuolet voivat yhteisesti sopia toisin mitä maankäyttömaksun palauttamisesta on sovittu.

Jos maankäyttömaksu palautetaan ennen sopimusta koskevan asemakaavan lainvoimaistumista ja sopimus jää voimaan, palautetaan maankäyttömaksu samansuuruisesta vakuutusta vastaan. Vakuutena voidaan käyttää rahavakuutta tai kiinteistöön kiinnitettyä panttikirjaa.

Jos maankäyttömaksu on palautettu ja sopimus jää voimaan, on tässä sopimuksessa sovittu maankäyttömaksu suoritettava Järvenpään kaupungille kuukauden (1) kuluessa sopimusta koskevan asemakaavan lainvoimaistumisesta.

7. Osakekaupan esisopimus

Järvenpään kaupunki sitoutuu myymään ja Maanomistaja Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalo / Filmilinna Oy tai Maanomistajan määräämä taho sitoutuu ostamaan Järvenpään kaupungin omistaman osuuden 15 % Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalon koko osakekannasta hintaan 158 340,00 euroa, kun kaikki seuraavat osakekaupan edellytykset ovat täyttyneet:

- tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaava on saanut lainvoiman; ja
- Uudenmaan Osuuspankki (UOP) ja OP Koti Uusimaa Oy LKV ovat myyneet omistamansa osakekannat yhtiöistä Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalo ja Filmilinna Oy YIT Housing Oy:lle (YIT).

Osakekauppojen aikataulusta sovitaan, että Ostajalla on oikeus vaatia kauppojen tekoa, kun kaupan ehdot ovat täyttyneet. Myyjällä on vastaava oikeus vaatia kauppojen tekoa, kun Osakekaupan ehdot ovat täyttyneet yhden (1) vuoden kuluttua ehtojen täyttymisestä. Osakekaupoissa noudatetaan liitteen 3 mukaista Osakekauppakirjaluonnosta.

Kaupunki vakuuttaa tämän Maankäyttösopimuksen allekirjoitushetkellä, että Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalo ei ole mitään sellaista, joka rikkoisi liitteenä 3 olevassa kauppakirjaluonnoksessa olevia Myyjän Vakuutuksia tai mitään sellaista Yhtiön toimintaan, sen tonttiin tai niiden arvoon olennaisesti negatiivisesti vaikuttavia seikkoja, joilla voisi olla vaikutusta ostajan halukkuuteen tehdä Kaupat.

Ostajalla on oikeus tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen suorittaa Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitaloa koskevat oikeudelliset, taloudelliset, verotukselliset sekä ympäristöasioita koskevat due diligence - tarkastukset haluamassaan laajuudessa. Ostajalla on oikeus käyttää tarkastuksen toteuttamiseksi ulkopuolisia asiantuntijoita. Kaupunki sitoutuu toimittamaan ostajalle due diligence -tarkastusta varten kaikki ostajan tai tämän neuvonantajan kohtuudella pyytämät asiakirjat ja tiedot.

Mikäli tässä tarkoitettussa ostajan haluamassaan laajuudessa suorittamassa due diligence -tarkastuksessa selviäisi tai ilmenisi Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalon toimintaan, sen tonttiin tai niiden arvoon olennaisesti negatiivisesti vaikuttavia seikkoja, joista Ostaja ei ole ollut tietoinen tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tällaisten seikkojen vaikutuksesta kauppaan ja sen ehtoihin.

Esisopimus osakekaupasta on voimassa 5 vuotta tämän sopimuksen allekirjoittamisesta, jonka aikana kaupat tulee tehdä tai sopimus raukeaa, ellei Osapuolet sovi toisin.

8. Maanvaihdot

Maanomistus on tarkoitus järjestellä siten, että lopputilanteessa Järvenpään kaupunki omistaa asemakaavamuutoksen mukaisen korttelin 147 LPA-41 alueen (tontin 48) ja korttelin 147 AL-59 alueen mukaisen tontin -46, sekä kortteliin liittyvät katualueet. Maanomistajat (Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalo ja Filmilinna Oy) tulevat omistamaan asemakaavamuutoksen mukaiset AL-59 korttelin 147 tontit -39, -40, -41, -42, -43, -44, -45 ja -47.

Osapuolet tällä maankäyttösopimuksella toteuttavat seuraavat maanvaihdot siten, että maanvaihtojen lopputulemana on edellä kuvatun mukainen.

Järvenpään kaupunki luovuttaa Maanomistajalle (Filmilinna Oy) seuraavat alueet:

- n. 310 m² suuruisen määräalan katualueesta 186-1-9901-0
- n. 80 m² suuruisen määräalan katualueesta 186-2-9901-0

Maanomistaja (Filmilinna Oy) luovuttaa Järvenpään kaupungille:

- n. 415 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 186-1-147-34

Vaihdettavien/luovutettavien alueiden arvo katsotaan samansuuruisiksi ja Osapuolten välillä ei vaihtojen/luovutuksien osalta suoriteta erillistä korvausta.

Luovutettavat määräalat koskevat vain maapohjaa ja vaihtojen yhteydessä ei luovuteta irtainta omaisuutta tai kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia.

Vaihdettaville määräaloille kiinteistöjen 186-1-147-34, 186-1-9901-0 ja 186-2-9901-0 osalta kohdistuu seuraavat kiinteistörekisterin mukaiset rasitteet: 186-1962-K9 (Yhteisseinärasite). Yhteisseinärasite koskee kiinteistöjä 186-1-147-34 ja -35. Vaihdettavien alueiden osalta ei ole muita kiinteistörekisterin mukaisia rasitteita tai käyttöoikeuksia ja muita uusia toimituksia ja hakemuksia ei ole vireillä.

Luovutuksen (määräala n. 415 m²) yhteydessä kiinteistöllä 186-1-147-34 sijaitseva rakennus jää osittain luovutettavalle määräalalle. Osapuolet sopivat jäävän rakennuksen osalta tarkemmin kohdassa 11. (Oikeudet ja rasitteet).

Vaihdettaville määräaloille kiinteistöjen 186-1-147-34, 186-1-9901-0 ja 186-2-9901-0 osalta ei kohdistu rasiustodistuksen mukaan kiinnityksiä, pantteja tai muita vastaavia. Osapuolet vakuuttavat ja vastaa siitä, että vaihdon kohteena oleviin määräaloihin ei kohdistu mitään rasituksia tai erityisiä oikeuksia kuten liitteenä olevassa rasiustodistuksesta ilmenee. Selvyyden vuoksi todetaan, että määräalat vaihdetaan kaikista kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

Alueet ja vaihdettavien alueiden sijainnit on kuvattu liitteenä 2 olevassa kartassa.

9. Kiinteistökauppa ja esisopimus

Osapuolet solmivat tässä Maankäyttösopimuksessa kiinteistökaupan esisopimuksen n. 965 m² suuruisen määräalan osalta, joka sijoittuu kiinteistölle 186-1-147-37. Määräala sijoittuu tässä Maankäyttösopimuksessa tarkoitetun asemakaavan LPA-41 alueelle.

Järvenpään kaupunki (Ostaja) sitoutuu ostamaan Maanomistajalta (Myyjä) 965 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 186-1-147-37 (Kaupan kohde), jonka kauppahinta on 227 061,83 euroa (Kauppahinta) kiinteistökaupan edellytyksen täyttyä.

Kiinteistökaupan edellytyksenä on, että Järvenpään kaupunki on myynyt omistamansa osakekannan (15 %) Järvenpään Pysäköintialosta kohdan 7. mukaisesti.

Myyjällä on oikeus vaatia kauppvoja, kun kiinteistökaupan edellytys on täyttynyt. Kiinteistökauppa tulee kumminkin suorittaa viimeistään kahden (2) vuoden sisällä kiinteistökaupan edellytyksen täytyttyä.

Kiinteistöä 186-1-147-37 koskeva kiinteistökaupan sopimus on liitteenä (liite 8.).

10. Maaperä

Tässä Maankäyttösopimuksessa mainittujen maanvaihtojen (kohta 8.) ja kiinteistökauppojen (kohta 9.) Ympäristösuojelulain (527/2014) 139 § mukainen selonteko ja menettely on esitetty alla.

Osapuolet vakuuttavat antaneensa toisilleen kaikki tiedot, joiden voidaan perustellusti olettaa vaikuttavan kohdan 8. maanvaihtoihin tai kohdan 9. kiinteistökaupasta päättämiseen.

Osaan alueesta on tehty selvitys maaperän pilaantuneisuudesta koskien kiinteistöä 186-1-147-37 (12.12.2019 Taratest). Selvityksessä ei havaittu maaperän pilaantuneisuutta. Alueella (kortteli 147) on annettu perustamistapalausunto (KR-Tiimi Oy 16.8.2017). Lausunnossa on annettu huomio, että arseenin pitoisuus yhdessä havaintopisteessä ylittää kynnsarvot. Muiden arvojen ja mittaus pisteiden osalta pilaantuneisuutta tai siihen viittaavaa ei ole havaittu.

Osapuolet toteavat, ettei nykyisen tiedon mukaan tässä Maankäyttösopimuksessa tarkoitettujen kohteiden maaperä ei ole pilaantunut.

Osapuolet vastaavat saamilleen kiinteistöille/määräaloille tehtävistä, normaaleista maanrakennustöiden kustannuksista.

Osapuolten maaperän pilaantuneisuuteen liittyvä vastuu kohdistuu Kiinteistön/määräalan olosuhteisiin, jotka vallitsevat lopullisen kiinteistön/määräalan luovutuksen hetkellä.

Mikäli rakentamisen yhteydessä tässä Maankäyttösopimuksen kohtien 8. ja 9. tarkoitetuissa alueissa löytyy Ympäristösuojelulain mukaista maaperänpilaantuneisuutta, Osapuolten tulee viipymättä olla yhteydessä toiseen, jotta jatkotoimista voidaan sopia. Vastuiden ja kustannusten osalta noudatetaan Ympäristösuojelulakia, ellei Osapuolet ole toisin sopineet.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Osapuolilla ole oikeutta siirtää em. ympäristöasioihin liittyviä vastuitansa. Lisäksi todetaan, ettei tällä ehdolla kuitenkaan rajoiteta Osapuolten oikeuksia suhteessa kiinteistön/kiinteistöjen aikaisempiin omistajiin. Osapuolet siirtävät luovutettavien alueiden saajalta luovuttajalle puheoikeuden vaatia korvauksia kiinteistön aiemmilta omistajilta.

11. Oikeudet ja rasitteet

Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan siihen, että kaikki korttelin 147 toteuttamisen mahdollisesti edellyttämät rasite-, yhteisjärjestely-, tms. sopimukset saadaan

asianmukaisesti tehtyä.

Kulkureitti

Maanomistaja sitoutuu siihen, että Järvenpään kaupunki saa pysyvän käyttöoikeuden asemakaavassa merkitylle alueelle ”Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.” Alue sijoittuu asemakaavan mukaiselle AL-59 tontille -44. Kulkuaukon tarkoituksena on yhdistää Venny Soldaninraiti ja Sibeliuksenkadun kevyenliikenteen väylä. Käyttöoikeus rajoittuu katutasoon ja sen pinta-ala ja lopullinen toteutus tarkentuvat rakennusluvan yhteydessä. Kulkuaukon osalta solmitaan erillinen rasitesopimus, kun lopullinen toteutus on selvillä. Kulkuaukon rasitesopimuksessa noudatetaan seuraavia periaatteita:

- Tontin -44 omistaja/rakennuttaja (Rasitettu) vastaa kulkuaukon rakentamisen kustannuksista
- Omistajalla/rakennuttajalla (Rasitettu) ei ole velvollisuutta toteuttaa Kulkuaukkoa sellaisella laatutasolla, joka ylittäisi alueella olevan yleisilmeen laatutason
- Järvenpään Kaupunki (Oikeutettu) vastaa kulkuaukon hoito- ja käyttökustannuksista, sekä vastuu vakuutuksista kolmansille osapuolille

Rakennusten rakenteet

Kohdan 9. (Maanvaihdot) mukaisella kiinteistöllä 186-1-147-34 sijaitsee rakennus, joka ulottuu osittain luovutettavalle määräalalle (n. 414 m²). Rakennus on tarkoitettu purettavaksi (lupatunnus: LP-186-2022-01769, LP-186-2022-01768 ja LP-186-2022-01770), mutta on osittain vielä käytössä. Osapuolet sopivat, että luovutettavalle määräalalle jäävälle rakennuksen osalle perustetaan tarvittavat rasitteet ja saaja (Järvenpään kaupunki) sallii olemassa olevan rakennuksen ja sen rakenteiden sijoittumisen luovutettavalle määräalalle. Rakennuksen osan sijoittuminen määräalalle on kuvattu liitteessä 12. Rakennuksen osan osalta sovitaan Osapuolten kanssa seuraavaa:

- Rakennuksen ylläpidosta kokonaisuudessaan vastaa rakennuksen omistaja;
- Vaaranvastuusta rakennuksen osalta vastaa rakennuksen omistaja;
- Rakennuksen asianmukaisesta purkamisesta purkulupien: LP-186-2022-01769, LP-186-2022-01768 ja LP-186-2022-01770 mukaan vastaa rakennuksen omistaja. Rakennukset puretaan sokkelia ja välittömiä tukirakenteita myöden. Rakennusjäte poistetaan määräalalta. Osapuolet sopivat, että purkuvastuu ei koske maahan upotettuja paaluja tai muita vastaavia tukirakenteita, joista ei ole Ympäristösuojelun mukaista maaperän pilaantuneisuus vaaraa tai haittaa alueen yleiselle rakentamiselle. Osapuolet sopivat, että edellä mainitut paalut tai vastaavat tukirakenteet jäävät Järvenpään kaupungin omistukseen ja sen vastuulle;
- Osapuolten välillä ei makseta korvauksia, rakennuksen väliaikaisesta jäämisestä määräalalle tai rakennuksen purkamiseen liittyen;

Rakennuksen omistajan vastuu rakennuksen purkamisesta ja muista velvoitteista loppuu, kun rakennusluvan mukainen purkutyö on saatu päätökseen.

12. Muut maksut

Kaupunki ei tule perimään Maanomistajilta asemakaavan muutoksen laatimiskustannuksia.

Asemakaavan muutoksesta aiheutuvista kiinteistönmuodostuskustannuksista vastaa maanomistaja.

13. Kunnallistekniikan rakentaminen ja kustannukset

Maankäyttösopimus perustuu siihen, että rakentaminen pysyy Sopimusalueen sisällä. Täten Hankkeella ei ole välitöntä vaikutusta Kaupungin kunnallisteknisiin investointeihin.

Kaupunki vastaa Sopimusalueen rajojen ulkopuolella olevien alueiden kehittämisestä (esim. Kävelykatu, liikennejärjestelyt Mannilantiellä, jne.), hyväksytyjen katusuunnitelmien mukaisesti. Sopimuspuolet sopivat yhdessä hulevesien käsittelystä ja mahdollisuuksista viivyttää niitä tonteilla.

Mikäli rakentaminen aiheuttaa Sopimusalueen ulkopuolisille katurakenteille tai rakenteille suoria korjaustarpeita, vastaavat Maanomistajat näistä kustannuksista aiheuttamiensa vahinkojen osalta. Toteuttamisaikataulusta sovitaan erikseen. Selkeyden vuoksi todettakoon, että Maanomistajan ei ole velvollinen korvaamaan rakentamisesta aiheutuvia normaalien toimien tuomaa viivästystä tai vähäistä haittaa, joka rakentamisesta aiheutuu.

Sopimusaluetta laajempaa kokonaisuutta palvelevat, erityisen kunnallistekniikan rakentamisesta tai erityisen viestintätekniikan siirroista aiheutuvista kustannuksista vastaa Kaupunki. Mahdolliset siirrosta johtuvat käytännön toimet ja työt sovitaan Osapuolien kanssa erikseen, miten ja kenen toimesta työt tullaan toteuttamaan. Osapuolet sitoutuvat siihen, että rakentamisen kannalta olennaiset työt ja toimet toteutetaan ilman aiheetonta viivästystä.

14. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen ja rakentamisvelvollisuus

Maanomistaja toteuttaa tontille laadukkaat asuin- ja liikerakennukset (viittaus toteutussuunnitelmiin ja kaupunkikehityslautakunnassa 21.3.2024 § 17 päätöksessä esitettyyn asemakaavaan liitteinen).

Rakentamisalueet pyritään suunnittelemaan sekä rajaamaan vaikutuksiltaan mahdollisimman tarkoituksenmukaisiksi ja Osapuolet pyrkivät siihen, että rakentaminen aloitetaan ja saatetaan ensimmäisinä valmiiksi kävelykatuun rajautuvilla tonteilla.

Maanomistajan rakentamisen velvoite katsotaan toteutetuksi, kun asemakaavan korttelin 147 tontit -41, -43 ja 44 ovat rakentuneet 31.12.2035 mennessä.

Mikäli Maanomistajista johtuvasta syystä edellä sanottuja rakentamisvelvoitteita ei täytetä määräaikoihin mennessä, Maanomistajat sitoutuvat suorittamaan kaupungille sopimussakkona miljoona (1.000.000 €) euroa, huomioiden kuitenkin alla mainitut erityisehdot.

Edellä tässä kohdassa luetellut määräajat perustuvat oletamaan, että kortteleiden asemakaavamuutos on saanut lainvoiman viimeistään 31.12.2025. Mikäli asemakaavan lainvoimaistuminen siirtyy 31.12.2025 myöhäisemmäksi, siirtyvät rakentamisvelvoitteen määräajat vastaavan ajanjakson.

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää Maanomistajille lisäajan rakentamisvelvoitteeseen yhden vuoden kerrallaan.

Kaupunki sitoutuu myöntämään Maanomistajan tai Maanomistajien kirjallisesta pyynnöstä edellä sanotun rakentamisvelvoitteen lisäajan, jos yleinen talous-, rahamarkkina- tai muu suhdannetilanne (kuten erittäin poikkeuksellinen rakennuskustannusten nousu) tai toteuttamisedellytykset ovat kiinteistö- ja rakennuslalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan niin heikko/heikot, ettei taloudellisia edellytyksiä asuntojen rakentamiselle ole, koska objektiivisesti arvioiden asuntoihin ei todennäköisesti tulla saamaan ostajia, sijoittajia ja/tai rahoittajia tavanomaisin liiketoiminnan kannalta hyväksyttävien ehdoin.

Edellä tässä kohdassa mainitun 1 miljoonan euron sopimussakon määrää vähennetään korttelin 147 tonttien -41, -43 ja -44 myönnettyjen rakennuslupien mukaan suhteessa tonttien rakennusoikeuteen. Sopimussakon maksuvelvoitteet poistuvat kokonaan, kun viimeinen rakennuslupa tonttien -41, -43 ja -44 osalta on lainvoimainen ja tonteille -41, -43 ja -44 sijoittuvat rakennukset ovat käyttöönotettu, sekä Kaupunki on todennut rakentamisen täyttävän asemakaavan toteuttamisen vaatimukset.

Ostaja sitoutuu toteuttamaan Tontit asemakaavan mukaisesti ja kuitenkin siten, että:

1. Asuntojakauman tulee noudattaa kaupungin asuntojen koosta asettamaa sääntelyä (KH 8.4.2019 §90). Yksiöitä voi olla korkeintaan 35 % ja kolmioita tai isompia asuntoja (=perheasuntoja) tulee olla vähintään 30 % (ka. min 60 m²). Edellä määritetty asuntojakauma voidaan toteuttaa korttelin 147 tonttien -39, -40, -41, -42, -43, -44, -45 ja -47 osalta yhteisesti. Eli laskennallisen asuntojakauma vaatimuksen tulee toteutua 147 tonttien -39, -40, -41, -42, -43, -44, -45 ja -47

alueella. Tontti kohtaisen yksittäisen rakennuksen asuntajakauma saa poiketa edellä määritellystä asuntajakaumasta.

15. Valtiontuki

EU:n valtiontukisääntöjen mukainen valtiontuen käsite perustuu Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen SEUT (perussopimus) 107 artiklan 1 kohtaan. SEUT 101 artiklan mukaisesti kiellettyjä ovat sellaiset sopimukset, joiden tarkoituksena on estää, rajoittaa tai vääristää kilpailua sisämarkkinoilla tai joista seuraa, että kilpailu estyy, rajoittuu tai vääristyy sisämarkkinoilla.

Valtiontukea koskevia säännöksiä sovelletaan kunnan tekemiin sopimuksiin. Maankäyttösopimusneuvottelut ovat kuntalain mukainen kunnan lakisääteinen tehtävä. Vaikka kunta ei hoida tätä tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla, ja toiminta liittyy kunnan maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettujen tehtävien hoitoon, on maankäyttösopimuksilla sellainen yksityisoikeudellinen luonne, jota kautta taloudellinen vaikuttaminen julkisista varoista on mahdollista. Täten valtiontukisääntelyä ei voida sivuuttaa, kun arvioidaan maankäyttösopimuskorvauksen määräytymisperusteita.

Tässä sopimuksessa on otettu huomioon valtiontukisäännökset sekä rakennusoikeuksien yksikköhintojen määrittelyssä (ulkopuoliset arviokirjat) ja purkukustannusten arvioinnissa (saatu tarjous todellisista purkukustannuksista). Prosenttiosuus, joka arvonnoususta tullaan perimään maankäyttösopimukseen pohjautuen vastaa Järvenpään kaupungin maapoliittista linjaa sekä niitä periaatteita, joita myös muihin kaupallisiin toimijoihin on sovellettu ja vastaaviin sopimuksiin kirjattu. Maankäyttösopimus ei siten sisällä piilotukea tai muuta vastaavaa elementtiä, joka olisi valtiontukisäännösten vastainen.

16. Pysäköinti ja autopaikat

Autopaikat kortteli 147 LPA-41 alue 64 kpl

Kaupunki sitoutuu solmimaan sopimuksen asemakaavan edellyttämien velvoiteautopaikkojen osoittamisesta Kaupungin omistamasta pysäköintilaitoksesta, joka toteutetaan korttelin 147 LPA-41 alueelle, asemakaavamuutoksen mukaisia tontteja hallinnoiville asunto-osakeyhtiöille tai niiden osakkeenomistajille.

Kaupunki luovuttaa omistamastaan pysäköintilaitoksesta ns. vapaaksi ostettavia velvoiteautopaikkoja 64 kappaleetta. Velvoiteautopaikkojen vapaaksi ostosta solmitaan sopimus velvoiteautopaikkojen osoittamisesta sekä kirjattava rasite-/yhteisjärjestelysopimus. Lisäksi autopaikkojen käyttäjät solmivat erillisen sopimuksen, jossa sovitaan autopaikkojen käytöstä ja käytön kustannuksista, mikäli autopaikka otetaan tämän sopimuksen pohjalta käyttöön pysäköintihallin rakentamisen jälkeen. Tämän sopimuksen pohjalta ei muodostu velvoitetta solmia autopaikkojen/autopaikan käyttösopimusta. Sopimus solmitaan erikseen tarpeesta autopaikan käyttäjän ja autopaikkaa hallinnoivan tahon välillä. Pysäköintipaikan käyttö sopimus oikeuttaa pysäköintipaikan käyttöön ja siitä peritään käyttösopimuksen mukainen maksu. Maksu tulee pohjautua käytöstä aiheutuviin todellisiin kustannuksiin (pysäköintilaitoksen ylläpito, huolto ja korjaaminen) Maksu määräytyy samojen periaatteiden

mukaisesti, kuin muiden pysäköintilaitoksen autopaikkojen pitkäaikaisesti käyttävien tahojen kanssa.

Selkeyden vuoksi mainittakoon, että vapaaksi ostetusta velvoitepaikasta ei makseta hoitovastiketta, eikä muutakaan ylläpitokorvausta tämän sopimuksen pojalta.

Velvoiteautopaikkojen vapaaksi ostaminen ei oikeuta pysäköintioikeuteen pysäköintilaitoksessa ilman korvausta.

Kustakin vapaaksi ostetusta velvoitepaikasta maksetaan kaupungille korvauksena kymmenentuhatta (10 000) euroa / ap sidottuna elinkustannusindeksiin (1951:10=100), perusindeksinä pidetään vuoden 2024 ___kuun pistelukua XXXX ja vertailulukuna ostohetkeä edeltävää viimeksi julkaistua pistelukua.

Järvenpään kaupunki sitoutuu ja takaa, että korttelin 147 tonttien -39, -40, -41, -42, -43, -44, -45 ja -47 omistajien asunto-osakeyhtiöiden osakkeen omistajilla on etuoikeus solmia sopimukset autopaikkojen (64 ap) käytöstä pysäköintilaitoksessa. Asunto-osakeyhtiön osakkeen omistajat saavat ensisijaisuuden solmia sopimuksen autopaikan vuokrasopimuksesta tai muusta vastaavasta sopimuksesta, jolla osapuoli on oikeutettu pysäköimään pysäköintihallissa. Tämä etuoikeus koskee, vapaana olevia pysäköintipaikkoja tai vapautuvia pysäköintipaikkoja. Tilanteessa, jossa ensisijaisia autopaikan hakijoita on useampi hakija, jolla ei ole vielä yhtään rakennusluvan mukaista velvoitepaikka on paremmalla sijalla ja/tai hakija, joka on hakenut autopaikkaa aikaisemmin.

Jos Järvenpään kaupunki (Rasitettu) ei rakenna pysäköintitaloa, on korttelin 147 tonttien -39, -40, -41, -42, -43, -44, -45 ja -47 maanomistajilla tai haltijoilla (Oikeutetut) oikeus sijoittaa asemakaavan mukaiset velvoitepaikat (64 ap.) korttelin 147 LPA-41 tontille -48 rasitteena. Sijoittamisesta tehdään erillinen rasitesopimus, jonka osalta noudatetaan seuraavia ehtoja:

- Rasitepaikkojen toteuttamisen kustannuksista vastaa Oikeutetut
- Rasitepaikat toteutetaan maantasopysäköintinä
- Rasitepaikkojen käyttö ja huoltokuluista vastaa Oikeutetut
- Rasite on voimassa, kunnes korttelin 147 LPA-41 alueen pysäköintihallin rakennustyöt on alkanut.
- Väliaikaiset pysäköintipaikat sovitaan erikseen Oikeutettujen ja Rasitetun välillä
- Rasitettu vastaa väliaikaisten rasitepaikkojen toteutuksesta ja kustannuksista, pysäköintilaitoksen rakentamisen aikana.
- Rasitettu sitoutuu siihen, että alueelta on käytettävissä riittävä tila 64 pysäköinti paikalle on ja alue on käytettävissä ilman erilliskorvausta Oikeutetuille
- Rasitettu ei ole myöskään oikeutettu korvauksiin rasitteen osalta
- Oikeutetuilla ei ole oikeutta saada Rasitetulta korvauksi, pysäköintihallin rakentamiseen liittyvien väliaikaisten ratkaisujen osalta. Eikä myöskään korvauksia maantasopaikkojen toteuttamisen kustannuksista tai alueen muista parannustöistä.

Rasitepaikat kortteli 147 LPA-41 alue 27 kpl

Järvenpään kaupunki varaa pysäköintilaitoksesta 27 autopaikkaa. Autopaikoilla korvataan rasiitteen 186-1983-K10 nykyiset rasitepaikat (27 kpl). Rasitepaikkoja koskeva rasitesopimus liitteenä 5, jossa sovitaan rasitepaikkojen (27 kpl) osalta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Järvenpään kaupunki ei sitoudu rakentamaan pysäköintitaloa.

17. 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.

Edellä mainitusta poiketen, sopimuksen mukaiset maksuvelvoitteen (kohta 6. sopimuskorvaus) astuu voimaan tämän maankäyttö sopimuksen allekirjoittamisesta ja rakentamiseen liittyvät velvoitteet (kohta 14) astuvat voimaan vasta, kun asemakaava on saanut lainvoiman sellaisessa muodossa, jossa osapuolet ovat sen hyväksyneet. Osapuolten katsotaan hyväksyneen asemakaavan sellaisenaan, mikäli Osapuolet eivät tee, oikaisuvaatimusta / valitusta Kaupungin päätöksestä koskien tässä sopimuksessa tarkoitettua asemakaavanmuutoksen hyväksyntää.

Mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, Osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä. Selvyyden vuoksi todettakoon, että Osapuolet sitoutuvat purkamaan sopimuksen, mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen sopimuksen jatkamisesta tai uuden sopimuksen teosta.

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

Sopimus päättyy, kun Osapuolien velvoitteet on täytetty.

18. Sopimusalueiden luovuttaminen ja sopimuksen siirtäminen

Mikäli Maanomistaja luovuttaa sopimusalueita osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, niin sopimuksen allekirjoittanut Maanomistaja vastaa edelleen kaupunkiin nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Kaupunki sitoutuu sallimaan tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden osittaisen tai täyden siirron kolmannelle ja kaupungin on hyväksyttävä siirto, jos maanomistaja ilmoittaa kaupungille siirrosta kirjallisesti kuukautta ennen siirtoa ja siirronsaaja asettaa tämän sopimuksen mukaisen vakuuden.

Selkeyden vuoksi todettakoon, että Maanomistajalla on kuitenkin oikeus luovuttaa tässä sopimuksessa Maanomistajalle kuuluvat alueet kolmannelle, ilman kaupungin kuulemista.

19. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

20. Liitteet

1. Asemakaava_OP-kortteli
2. Kartta korttelin 147 maanvaihdot
3. Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalo osakekauppari 15 % osakeosuudesta luonnos
4. Rasitesopimus 27 ap.
5. Rasitesopimus 54 ap.
6. Luonnos_Kiinteistökauppari_965 m2 määräalan kiinteistöä 186-1-147-37
7. Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta (Taratest, 12.12.2019)
8. Rakennuksien sijainti määräala 414 m2

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

Allekirjoitukset

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

Järvenpään kaupunki

Filmilinna Oy

Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään
Pysäköintitalo

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että puolesta, Ostajan puolesta ja ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppakirjaa allekirjoitettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren (540/95) 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.
