

# PUITESOPIMUS

Järvenpään kaupunki, 0126541-4 (kaupunki) ja Järvenpään Kassatalo Oy, 0126607-0 (maanomistaja) sopivat seuraavaa:

## 1. Sopimusalue

Sopimusalue käsittää Järvenpään Kassatalo Oy:n omistuksessa olevat Järvenpään kaupungin 1. kaupunginosassa korttelissa 130 sijaitsevan tontin 4 (kt. 186-1-130-4) sekä korttelissa 129 sijaitsevan tontin 2 (kt. 186-1-129-2).

Sopimusalueen kartta liitteenä.

Sopimusalueen ulkopuolisia alueita voidaan tarvittaessa liittää tarkasteltavaan alueeseen, jos se osoittautuu tarkoituksenmukaiseksi.

Sopijapuolet ovat yhdessä todenneet, että alueen asemakaava on vanhentunut ja tarkoitukseensa soveltumaton.

## 2. Maankäyttösuunnitelmat ja asemakaavoitus

Kaupunki ja maanomistaja pyrkivät yhdessä muuttamaan sopimusalueen asemakaavaa keskustan osayleiskaava 2030 tavoitteiden mukaisesti.

Tontilla 186-1-130-4 oleva rakennus on osoitettu Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa sekä keskustan osayleiskaavassa asemakaavalla suojeltavaksi kohteeksi.

Kaupunki laatii sopijaosapuolten yhteisesti hyväksymien maankäyttösuunnitelmien pohjalta asemakaavan muutoksen omalla kustannuksellaan.

Asemakaavan muuttamisen kannalta tarpeellisiksi katsottavista tontteja 186-1-129-2 ja 186-1-130-4 koskevista selvityksistä vastaa maanomistaja kustannuksellaan. Maanomistaja sitoutuu luovuttamaan kaavaa koskevan aineiston (= mm. selvitykset) kaikkine oikeuksineen kunnan omistukseen ja vapaaseen käyttöön.

Kaavaprosessin keskeytyessä, tai viivästyessä, mistä tahansa syystä, kumpikin osapuoli vastaa omista kustannuksistaan, joiden jaosta on tässä sopimuksessa sovittu. Kummallakaan sopimusosapuolella ei ole prosessin keskeytyessä tai viivästyessä oikeutta vaatia muita korvauksia.

Mikäli asemakaavan muutoksesta tulee koitumaan maanomistajalle erityistä hyötyä, tulee kaupunki perimään siitä puolet myöhemmin laaditta-

vassa maankäyttösopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla. Hyödyn määrittämisessä huomioidaan asemakaavalla osoitetun suojelumerkinnän kompensationsa 10% suojeltujen rakennusten rakennusoikeuden arvosta. Mikäli asemakaavan muutoksesta aiheutuva hyöty jää euromääräisesti alle kaupunkikehityslautakunnan 9.12.2020 § 55 päättämän asemakaavan tai sen muutoksen maksusta, peritään maanomistajalta em. mainitun taksan mukainen maksu.

### **3. Kiinteistöluovutukset**

Maanomistaja tulee luovuttamaan mahdolliset asemakaavan muutoksen mukaiset yleiset alueet kaupungille myöhemmin laadittavassa maankäyttösopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla.

### **4. Kunnallistekniikan rakentaminen**

Mikäli asemakaavan muutoksesta tulee aiheutumaan erityisiä uuden kunnallistekniikan rakentamistarpeita, tulee maanomistaja vastaamaan niiden toteutuskustannuksista myöhemmin laadittavassa maankäyttösopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla.

Kaupunki tulee vastaamaan tavanomaisen kunnallistekniikan toteutuskustannuksista myöhemmin laadittavassa maankäyttösopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla.

### **5. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen**

Maanomistaja tulee toteuttamaan asemakaavan muutoksen mukaisen rakentamisen myöhemmin laadittavassa maankäyttösopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla korkeatasoisena laadukkaana tuotantona.

Kaupunki tulee toteuttamaan asemakaavan muutoksen mukaisten yleisten alueiden rakentamisen myöhemmin laadittavassa maankäyttösopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla laadukkaana ympäristönä.

### **6. Maankäyttösopimus**

Asemakaavan muutoksen julkisen nähtävillä olon jälkeen kaupunki ja maanomistaja tulevat laatimaan ja allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen koskien em. asemakaavan muutosta, kiinteistönluovutuksia, kunnallistekniikan rakentamista ja asemakaavan muutoksen toteuttamista.

Maankäyttösopimuksen hyväksyminen käsitellään kaupunginhallituksessa asemakaavan muutoksen hyväksymisen yhteydessä.

### **7. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus**

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

### **8. Sopimuksen siirtäminen**

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta.

## **9. Sopimusalueiden luovuttaminen**

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.

## **10. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

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

Tätä puitesopimusta on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Järvenpäässä . kuuta 2022