

MAANKÄYTTÖSOPIMUS / Kesko Oyj

Sopijaosapuolet:

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

Kesko Oyj (maanomistaja), **0109862-8**
PL 1, 00016 KESKO

Sopijaosapuolet sopivat tontille 186-7-712-8 suunnitellun rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvistä tarpeellisista toimenpiteistä seuraavaa:

1. Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki ja maanomistaja sopivat tällä sopimuksella asemakaavan muuttamisesta, kunnallistekniikan rakentamisesta sopimusalueella, kiinteistöjen luovutuksista ja asemakaavan muuttamiseen liittyvistä korvauksista edellyttäen, että asemakaavan muutos saa lainvoiman.

2. Asemakaavan muutos

1.1

Kaupunki on laatinut puitesopimuksen periaatteiden mukaisesti rakennushankkeen toteuttamisen edellyttämän asemakaavan muutoksen, jonka mukaan maanomistajan omistamalle maa-alueelle on kortteliin 712 osoitettu asuinrakennusten korttelialuetta (AK-2) **10.000 k-m²** ja liikerakennusten korttelialuetta (KL) **4500 kem²**.

1.2

Kaupunki on kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä 24.10.2019 § 71 asettanut edellä kohdassa 1.1 todetun rakennushankkeen toteuttamiseksi laaditun asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäväksi MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 13.11. – 12.12.2019 väliseksi ajaksi.

1.3

Kaupunki tulee saattamaan kaupunginvaltuuston hyväksymän asemakaavan muutoksen voimaan sen jälkeen, kun valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kohdissa 2.2 ja 2.3 todetut velvoitteet on hoidettu.

1.4

Kaupunki tulee perimään maanomistajalta asemakaavan muutoksesta koituvasta hyödyistä 40% kertakaikkisena korvauksena jäljempänä kohdissa 2.1 ja 2.2 sovitulla tavalla. Sopimuskorvaus maksetaan, välittömästi sen jälkeen, kun tontille rakennettavan liikerakennuksen rakennuslupa on saatu ja on lainvoimainen, mutta kuitenkin viimeistään **31.12.2021**.

2. Sopimuskorvaus ja vakuudet

2.1

Maanomistaja maksaa kaupungille asemakaavan muutoksesta koituvasta hyödystä kertakaikkisena korvauksena **1.042.000 €**. Maksuaikataulu on sovittu edellä kohdassa 1.4.

2.2

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi maanomistaja luovuttaa kaupungille 1.042.000 € suuruisen, kaupungin hyväksymän vakuuden sopimuksen alkikirjoitustilaisuudessa Vakuus voi olla kaupungin nimiin tehty talletus, kaupungille luovutettu omavelkainen pankkitakaus tai sopimusalueen kiinteistöihin parhaimmalla etuoikeudella kiinnitetty panttikirja. Vakuus palautetaan maanomistajalle, kun sopimuskorvaus on maksettu tai tämä sopimus on rauennut.

2.3

Maanomistaja luovuttaa kaupungille 1333 m² suuruisen määräalan tontista 186-7-712-8. Määräala on asemakaavamuutoksen mukaista Kaskitien katualuetta ja se on rajattu liitekarttaan. Kaupunki luovuttaa maanomistajalle ET-alueen 186-7-9908-1 (2337 m²) ja 3282 m² suuruisen määräalan tontista 186-7-712-11. Alueet ovat asemakaavamuutoksen mukaisia KL-, LPA- ja AH-korttelin osia ja ne on rajattu liitekarttaan. Maanomistaja maksaa kiinteistöjen vaihtokaupassa välirahaa kaupungille **284.636 €**. Osapuolet vastaavat luovutusten kohteina olevien määräalojen maaperien puhtaudesta viranomaisten edellyttämään tasoon.

3. Muut sopimusehdot

3.1

Neuvotteluissa sovitun ja esitetyn mukaisesti maanomistaja toteuttaa tontille laadukkaat asuin- ja liikerakennukset. Maanomistaja on tietoinen ja sitoutuu noudattamaan kaupunginhallituksen 8.4.2019 § 90 päättämää linjausta asuntojakaumasta. Asunnoista saa olla enintään 35% yksiöitä. Kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulee olla vähintään 30% asunnoista, näiden asuntojen keskikoko tulee olla vähintään 60 m².

3.2

Kaupunki ei tule perimään maanomistajalta asemakaavan muutoksen laatimiskustannuksia.

3.3

Kaskitien katualueelle tulevat asemakaavan muutoksen mukaiset työt ovat yksistään hankkeesta johtuvia. Maanomistaja teettää kustannuksellaan Kaskitien katualueen muutosta koskevat suunnitelmat, jotka kaupunki hyväksyy. Maanomistaja toteuttaa kustannuksellaan suunnitelman mukaiset muutostyöt tontin rakennushankkeiden edellyttämässä aikataulussa.

3.4

Asemakaavan muutoksesta aiheutuvista kiinteistönmuodostuskustannuksista vastaavat osapuolet saamiensa maa-alueiden osalta.

4. 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.

5. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä maankäytösopimusta on laadittu kolme saman sisältöistä kappaletta; yhden kullekin sopijaosapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle