

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1 SOPIJAPUOLET

1.1 Sipoon kunta
Y-tunnus 0203533-8
PL 7, 04131 Sipoo
(jäljempänä myös "Kunta")

1.2 Eine Ullberg
osoite
(jäljempänä "Maanomistaja")

2 SOPIMUSALUE

Sopimus koskee oheisen liitekartan mukaista Söderkullan taajamassa sijaitsevan S31 Uuden Porvoontien kaupankortteli / S31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen nimistä asemakaavan mukaista KL-tonttia, joka koskee kiinteistöä GUNNARS I, kiinteistötunnus 753-414-0002-0029, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".

Sopimusalueen pinta-ala on 7887 m².

3 SOPIMUSALUEEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025. Tähän maankäyttösopimukseen liittyvällä asemakaavalla muodostuu alueelle 3000 k-m² rakennusoikeutta.

4 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

4.1 Kunnan ja Maanomistajan välillä on allekirjoitettu sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä 1.12.2021, jäljempänä Aloitussopimus, jolla on sovittu Sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä asemakaavoituksesta ja siihen liittyvistä ehdoista. Aloitussopimuksen mukaan Kunta ja Maanomistaja neuvottelevat kaavaehdotusvaiheessa Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen.

4.2 Tämän maankäyttösopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella S 31 Uuden Porvoontien kaupankortteli / S 31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen asemakaavaehdotuksen (liite 1) mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta Sopimusalueelle sekä Sopimusalueelle toteutettavan kunnallistekniikan yllä- ja kunnossapidosta edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman pääosiltaan ehdotuksen mukaisena.

5 MAANKÄYTTÖHANKKEEN LÄHTÖTILANNE

5.1 Maanomistaja omistaa Sopimusalueen.

- 5.2 Kunta omistaa S 31 Uuden Porvoontien kaupankortteli / S 31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen asemakaavan mukaiset muut alueet (EV-alueen ja katualueen).
- 6 KORVAUKSET
- 6.1 Maanomistaja maksaa Kunnalle alueen asemakaavoituksesta Aloitussopimuksen mukaisesti 10 000 euroa asemakaavan valmistelun ja muun laatimisen aiheuttamina kustannuksina riippumatta siitä, hyväksyykö Kunta valmisteltavan asemakaavan. Maksu suoritetaan kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava on lainvoimainen. Kunta laskuttaa edellä mainitut kustannukset. Lisäksi maanomistaja maksaa kaikki konsulttikustannukset, jotka liittyvät Sopimusalueen kaavoitukseen.
- 6.2 Maanomistaja maksaa kunnalle maankäyttömaksuna 60 000 euroa, jolla katetaan S 31 Uuden Porvoontien kaupankortteli / S 31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen - asemakaava-alueen katualueen suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia. Maankäyttömaksu suoritetaan kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava on lainvoimainen. Kunta laskuttaa kustannukset Maanomistajilta välittömästi, kun Sopimusaluetta koskeva asemakaava on saanut lainvoiman ja Maanomistaja sitoutuu ne maksamaan tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.
- 6.3 Sopimusalueella sijaitsevien tai hankkeesta johtuvien johtojen ja laitteiden sekä kulkuväylien ja ojien siirtämisestä ja rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Maanomistaja. Sopimusalueella sijaitsevan vesihuoltoverkoston siirrosta vastaa Sipoon Vesi ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista vastaa täysimääräisesti Maanomistaja. Sopimusalueen vesihuoltoverkoston siirrosta aiheutuvat kustannukset ovat arviolta 75 000 euroa.
- Sopimusalueella sijaitsevan laajempaa aluetta palvelevan hulevesijärjestelmän suunnittelusta ja rakentamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa kunta. Rasitteet merkitään sopimusalueen asemakaavaan.
- Johtojen ja laitteiden sekä kulkuväylien toimivuus tulee turvata koko rakennusajan.
- 6.4 Sipoon Veden rakennuttama vesihuoltoverkosto jää Sipoon Veden omaisuudeksi ilman erillistä korvausta. Sipoon Vesi rakennuttaa katu-urakan yhteydessä vesihuollon tonttiliittymät tontin rajalle ja veloittaa Maanomistajalta rakentamisen kustannukset lisättynä 12 % yleiskuluilla, arviolta enintään 5000 euroa.
- 7 KUNNALLISTEKNIIKAN SUUNNITTELU, RAKENTAMINEN JA LIITYMISMAKSUT
- 7.1 Kunta vastaa asemakaavan mukaisten katualueiden katu- ja rakennussuunnitelmien tilaamisesta ja valvoo suunnittelua.
- 7.2 Kunta vastaa asemakaavan mukaisten katu-alueiden toteuttamisesta laadittujen katu- ja rakennussuunnitelmien mukaisesti. Sopimusalueen asemakaavan S 31 Uuden Porvoontien kaupankortteli / S 31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen liittyvä katualue (Liiketie) rakennetaan kunnan toimesta siten, että katu on liikennöitävissä toukokuun 2023 aikana edellyttäen, että Maanomistaja on maksanut kunnalle tämän sopimuksen mukaisen maankäyttömaksun.

- 7.3 Sopimusalueelle muodostettavat kiinteistöt liittyvät Sipoon Veden asiakkaiksi. Liitetyiltä kiinteistöiltä peritään voimassa olevan taksan mukaiset hinnat liittymisestä ja liittämisestä. Liittymismaksut ovat yhteensä noin 50 000 euroa.
- 8 KORTTELIEN RAKENTAMINEN JA AIKATAULU
- 8.1 Sopimusalue toteutetaan Maanomistajan toimesta asemakaavan mukaisesti 24 kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta.
- 8.2 Mikäli Maanomistaja ei toteuta Sopimusaluetta asemakaavan mukaisesti 24 kuukauden kuluttua siitä, kun Sopimusalueeseen liittyvä katu on liikennöitävissä, perii Kunta sopimussakkona 150 000 euroa viipymättä.
- 8.3 Sopimusosapuolet toteavat vähintään vuosittain kunkin joulukuun loppuun mennessä alueen toteuttamisen tilanteen. Koollekutsusta vastaa Kunta.
- 9 KUNNALLISTEKNIIKAN YLLÄ- JA KUNNOSSAPITO
- 9.1 Kunta vastaa Sopimusalueen asemakaavan S 31 Uuden Porvoontien kaupankortteli / S 31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen mukaisten katu-alueiden yllä- ja kunnossapidosta.
- 10 KOLMANSIEN OSAPUOLIEN VAATIMUSTEN KÄSITTELY
- Maanomistajat sitoutuvat vastaamaan kaikista kolmansien osapuolten esittämistä vaatimuksista toteuttamiensa alueiden rakentamisessa. Jos edellä mainittuja vaatimuksia esitetään Kunnalle, niin kunta ilmoittaa niistä Maanomistajille, jotka huolehtivat vaatimukseen vastaamisesta omalla kustannuksellaan. Mikäli Kunta suorittaa vaatimusten johdosta omalla päätöksellään kolmannelle osapuolelle jotakin, Maanomistajat suorittavat vastaavat asianmukaisesti perustellut erät viipymättä Kunnalle, mikäli Maanomistajat vastaisivat lain, tämän sopimuksen tai muun osapuolten välillä tehdyn sopimuksen perusteella kolmansien vaatimuksista.
- 11 RAKENTAMATTOMAN MAAN EDELLEEN LUOVUTUS
- Maanomistajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös niiden tonttien tai tonttien hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, jotka se luovuttaa kolmannelle. Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes Maanomistaja on kirjallisesti osoittanut Kunnalle, että ko. luovutuskirjaan on otettu tämän sopimuksen mukaiset ehdot ja Kunta on päättänyt velvoitteiden siirron hyväksymisestä kirjallisesti. Velvoitteiden siirron hyväksymisestä päättää Sipoon kunnanhallitus ja kirjallinen suostumus tulee hakea ennen velvoitteiden siirtoa.

12 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS, SEKÄ RAUKEAMINEN

12.1 Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa ja Maanomistajia sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja tätä sopimusta koskeva kunnanhallituksen päätös on lainvoimainen.

12.2 Mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa, tämä sopimus raukeaa.

12.3 Jos asemakaava tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena kuin kunnanhallituksen xx.xx.2022 hyväksytty asemakaavaehdotus, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen muuttamisesta samoilla periaatteilla kuin tämä sopimus on solmittu.

12.4 Sopimuksen rautessa kohdan 14.2 perusteella osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta, pois lukien kohdan 6.1 mukaiset kustannukset. Selvytyden vuoksi todetaan, että mikäli asemakaava saa lainvoiman, sopimus pysyy voimassa kohdan 14.1 mukaisesti.

13 SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

13.1 Tätä Sopimusta ei saa siirtää ilman Kunnan kirjallista suostumusta. Jos Suunnittelualue tai sen osa siirtyy yleisseuraannon perusteella, siirtyvät tämän Sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet seuraajalle. Maanomistajat sitoutuvat siihen, että he eivät siirrä omistamiaan alueita kolmansille ellei siitä ole Kunnan kanssa kirjallisesti sovittu.

13.2 Mikäli Maanomistaja luovuttaa tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet sopimusalueen toteuttamisesta edelleen ilman Kunnan suostumusta, kunta perii sopimussakkona 150 000 euroa viipymättä.

14 SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

14.1 Tämä sopimus päättyy, kun sopimusosapuolet ilmoittavat sopimusvelvoitteidensa täyttämistä ja se voidaan neuvottelussa yhteisesti todeta sekä allekirjoitetaan sopimuksen päättymistä osoittava asiakirja.

14.2 Mikäli Maanomistaja taho, joille Maanomistajan sopimusvelvoitteet ovat siirtyneet asetetaan konkurssiin, tämän sopimuksen voimassaolon jatkumisesta neuvotellaan konkurssihallinnon kanssa ja mikäli konkurssihallinto eikä kukaan muu Maanomistajan sopijapuolista tai heidän seuraajistaan ota vastuuta konkurssiin asetetun sopijapuolen velvoitteista, Kunnalla on oikeus purkaa sopimus, ja neuvotella uusi korvaava sopimus Maanomistajan sopijapuolten tai heidän seuraajiensa kanssa.

15 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

16

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kunnalle ja yksi maanomistajalle.

Sipoossa *xx. päivänä xkuuta 2022*

SIPOON KUNTA

Anna-Leena Rouhiainen
tonttipäällikkö

Marjo Bruun
kuntatekniikan päällikkö

MAANOMISTAJA

Eine Ullberg

LIITTEET

Liite 1. S31 Uuden Porvoontien kaupankortteli / S31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen
asemakaavaehdotus