

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ALUEIDEN LUOVUTUSTA KOSKEVA ESISOPIMUS

1

Osapuolet

553/10.00.01.04/2025

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

Svenska Småbruk och Egna Hem Ab
Y-tunnus:
Email:
Osoite:
Yhteyshenkilö:
(jäljempänä "Maanomistaja")

Tämä maankäyttösopimus koostuu varsinaisesta maankäyttösopimuksesta sekä alueiden luovutusta koskevasta esisopimuksesta.

2

Sopimuksen tarkoitus ja tausta

Kunta ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella alueidenkäyttölain (132/1999) 12 a luvun mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin sekä mahdollisesti muista, jäljempänä tässä sopimuksessa mainituista osapuolten välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista liittyen asemakaavan BA5 (jäljempänä Asemakaava) toteutukseen.

Kaavoituksen käynnistämissopimus

Kaavoituksen käynnistämissopimus laadittiin 7.9.2023, jossa sovittiin Sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä, ja jonka periaatteiden ja tavoitteiden pohjalta asemakaavaa (BA5) on viety eteenpäin.

Asemakaavan tiedot

Sipoon kunnassa on laadittu BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaavaehdotus, joka sijaitsee Sipoon Martinkylässä Keravan rajan tuntumassa Bastukärrin työpaikka-alueella, joka on tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalue. Asemakaavalla muodostuu kortteli 34007, katualuetta, suojaviheraluetta sekä maantiealuetta. Asemakaavan pinta-ala on noin 29,1 hehtaaria, josta uutta asemakaava-aluetta on noin 18,4 hehtaaria. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Bastukärrin alueen kehittämisen laajentamalla alueen toimintoja (työpaikka ja/tai logistiikkarakennukset).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 10.5.2024-14.6.2024 ja asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 5.12.2024-10.1.2025

Kokonaisuudessaan kaava-alueelle muodostuu uutta rakennusoikeutta 90 000 k-m².

Sipoon kunnanhallitus on päätöksellään 10.3.2025 § 70 asettanut asemakaavaehdotuksen nähtäville. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 20.3.2025-21.4.2025.

Sopimusalue

Sopimus koskee BA5 Bastukärren työpaikka-alueen luoteisosan - asemakaava-alueella sijaitsevia seuraavia kiinteistöjä kokonaan tai osittain, 753-421-0012-0011 ÄLGHAGEN, 753-421-0012-0015 GRANKULL ja 753-421-006-0192 GRANKULL I, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".

Sopimusalueen pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan noin 121 879 m². Sopimusalueeseen sisältyy myös katualuetta noin 2644 m², suojaviheraluetta noin 5 174 m² ja noin 5 638 m² yleisen tien aluetta. Kartta sopimusalueesta löytyy tämän sopimuksen liitteestä 1. Tähän maankäytösopimuksen tarkoittamalle sopimusalueelle muodostuu 60 000 k-m² uutta rakennusoikeutta.

Sopimusalueella on voimassa Talman osayleiskaava G20. Alueelle ei kohdistu aiempaa asemakaavaa.

3

Sopimuskorvaus ja alueiden luovuttaminen

Korvauksen peruste

Tässä sopimuksessa määritetty korvaus pohjautuu Sipoon kunnassa voimassa olevaan ja kunnanhallituksen hyväksymään (KH 25.3.2024 § 80) ulkopuolisen arvioinnin perusteella laadittuun tonttintahintavyöhykehinnointiluun.

Osapuolet toteavat, että asemakaava aiheuttaa Kunnalle yhdyskuntarakentamisen kustannuksia ja Maanomistaja saa merkittävää hyötyä asemakaavasta.

Sipoon kunnan vallitseviin käytäntöihin perustuen, merkittävän hyödyn kynnykseksi on katsottu, kun Maanomistaja saa yli 500 k-m² rakennusoikeutta, jonka ylittämällä, syntyy velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Sopimuskorvauksen määrä

Asemakaavaehdotuksessa Maanomistajan kiinteistöille on osoitettu uutta rakennusoikeutta 60 000 k-m² kaavamerkinnällä T-5 (korttelialue 34007), jonka arvo edellä mainitun tonttintahintavyöhykehinnointilun mukaisella 100 €/k-m² hintatasolla laskettuna on 6 000 000 euroa.

Sipoon kunnassa merkittävän hyödyn kynnykseksi on katsottu olevan uuden tai lisärakennusoikeuden määrä, kun se ylittää 500 k-m². Näin ollen, varsinainen arvon nousu on 6 000 000 euroa, uutta ja korvattavaa rakennusoikeutta muodostuessa 60 000 k-m². Rakentamattoman Sopimusalueen nykyarvoksi on arvioitu 1 556 874,60 euroa (13,8 €/m²). Arvio Sopimusalueen nykyarvosta perustuu alueen viimeaikaisiin kauppoihin ja yleiseen hintatasoon.

Edellä esitetyn perusteella alueen arvonnousu on 6 000 000 euroa, josta Sipoon kunnan maapoliittisten linjausten ja kunnan vallitsevien maankäyttösopimuskäytänteiden perusteella Maanomistaja maksaa maankäyttömaksuna 50 % asemakaavan tuomasta arvon noususta, yhteensä 3 000 000 euroa. Maankäyttömaksu on laskettu niin, että tulevasta arvonnoususta on vähennetty kiinteistön nykyinen arvioitu arvo ($3\,000\,000 - 1\,556\,874,60 = 1\,443\,125,40$), näin ollen Maanomistaja maksaa maankäyttömaksuna **1 443 125,40** euroa.

Maankäyttömaksu maksetaan kokonaisuudessaan rahakorvauksena.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Maankäyttömaksu suoritetaan yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavaa koskeva kunnan päätös on saanut lainvoiman. Kunta laskuttaa kustannukset Maanomistajalta välittömästi, kun Sopimusaluetta koskeva asemakaava on saanut lainvoiman ja Maanomistaja sitoutuu ne maksamaan tämän maankäyttösopimuksen allekirjoituksin.

Suorituksen viivästyessä sovitusta eräpäivästä maksetaan sille korkolain (633/1982) mukaista viivästyskorkoa maksupäivään saakka.

Alueiden luovuttaminen

Maanomistaja luovuttaa Kunnalle korvauksetta kaavan mukaiset katualueet (pinta-alaltaan noin 2173 m² ja 471 m²), yleisen tien alueet (pinta-alaltaan noin 1573 m² ja 4065 m²) ja suojaviheralueet (pinta-alaltaan noin 2662 m² ja 2512 m²). Luovutettavat alueet löytyvät liitteestä 3.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitut alueet luovutetaan kaikista kiinnityksistä ja muista rasituksista vapaana.

Osana maankäyttösopimusta luovutettavia alueita koskeva esisopimus allekirjoitetaan samaan aikaan maankäyttösopimuksen kanssa.

Lopullinen luovutuskirja koskien luovutettavia alueita, tulee allekirjoittaa yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun Sopimusaluetta koskeva asemakaava on saanut lainvoiman.

Kunnallistekniikan rakentaminen

Kunta on rakentanut alueella sijaitsevat ja aluetta palvelevat kadut ja muut liikenneyhteydet.

Kunta vastaa Sopimusalueen rajojen ulkopuolella olevien alueiden kehittämisestä ja/tai mahdollisista kunnallistekniikan muutos- tai parannustoista hyväksytyjen katusuunnitelmien mukaisesti.

Mikäli Sopimusalueella tapahtuva rakentaminen aiheuttaa Sopimusalueen ulkopuolisille katurakenteille tai rakenteille suoria korjaustarpeita, vastaa Maanomistaja näistä kustannuksista aiheuttamiensa vahinkojen osalta. Selkeyden vuoksi todettakoon, että Maanomistaja ei ole velvollinen korvaamaan rakentamisesta aiheutuvia normaalien toimien tuomaa viivästystä tai vähäistä haittaa, joka rakentamisesta aiheutuu.

Kadut ja muut yleiset alueet

Kunta suunnittelee mahdolliset muutokset Keravantien risteysalueelle ja Kyllästämöntielle sekä vastaa suunnittelun kustannuksista.

Kunta vastaa Sopimusalueen asemakaavan mukaisten katualueiden yllä- ja kunnossapidosta.

Sopimusalueella sijaitsevien tai sillä toteutuvista hankkeista johtuvien ojien siirtämisestä ja rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Maanomistaja.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä Sopimusalueella Sipoon Veden omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin. Sipoon Vesi perii sopimusalueella normaalin taksan mukaiset vesi-, jätevesi- ja hulevesihuollon liittymismaksut sekä muut vesi- ja jätevesimaksut.

Ennen kuin Sipoon Vesi voi tehdä päätöksen liittymisestä, tarvitaan selvitys alueen vedentarpeesta, paljonko muodostuu jätevettä ja onko jäteveden laadussa jotain poikkeamaa sekä vedenkäytön keskivirtaama, vuosikulutus ja huippuvirtaama.

Sipoon Veden rakennuttama vesihuoltoverkosto jää Sipoon Veden omaisuudeksi ilman erillistä korvausta. Vesihuollon tonttijohtojen rakentaminen ja niistä aiheutuvat kustannukset ovat Maanomistajan vastuulla.

Maanomistaja vastaa hulevesien käsittelystä omilla kiinteistöillään.

Johdot ja laitteet sekä kulkuväylät

Sopimusalueella sijaitsevien tai hankkeesta johtuvien johtojen ja laitteiden sekä kulkuväylien tarvittavista siirroista vastaa Maanomistaja omalla kustannuksellaan.

Kunta vastaa katu- ja muilla yleisillä alueilla tarvittavista johtojen ja kaapeleiden siirroista.

Johtojen ja laitteiden sekä kulkuväylien toimivuus tulee turvata koko rakennusajan.

5

Muut sopimusehdot

Sopimuksen siirtäminen ja muuttaminen

Maanomistaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Maanomistaja sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kunnalle.

Tätä Sopimusta ei saa siirtää ilman Kunnan kirjallista suostumusta. Jos Suunnittelualue tai sen osa siirtyy esimerkiksi konkurssin tai muun oikeusseuraannon perusteella, siirtyvät tämän Sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet seuraajalle. Kunnan suostumuksen voi antaa kunnanhallitus. Maanomistajat sitoutuvat siihen, että he eivät siirrä omistamiaan alueita kolmansille, ellei siitä ole Kunnan kanssa kirjallisesti sovittu. Tämä ei koske kaavanmukaisten tonttien luovuttamista edelleen rakennettaviksi.

Mikäli Maanomistaja luovuttaa tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet edelleen ilman Kunnan kirjallista suostumusta, kunta perii sopimussakkona 20 % maankäyttömaksun määrästä 288 625,08 euroa viipymättä.

Jos asemakaava tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena kuin kunnanvaltuuston 26.5.2025 hyväksymä asemakaavaehdotus, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen muuttamisesta samoilla periaatteilla kuin tämä sopimus on solmittu. Selvyiden vuoksi todettakoon, että Osapuolet sitoutuvat purkamaan sopimuksen, mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen sopimuksen jatkamisesta tai uuden sopimuksen teosta.

Rakentamisvelvoite

Maanomistaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisesti 50 % tontin rakennusoikeudesta viiden vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta ja kun asemakaava on saanut lainvoiman. Sipoon tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti erityisissä hankkeissa voidaan soveltaa pidempää viiden vuoden rakentamisvelvoitetta. Kyseisen hankkeen voidaan katsoa olevan laajuudeltaan em. erityinen hanke. Edellä mainittu rakentamisvelvoite on luonteeltaan ehdollinen (3+2), jolloin kolmen vuoden jälkeen rakentamisen aikataulu tulee todeta yhteisissä neuvotteluissa, jossa voidaan antaa kaksi vuotta lisäaikaa (5 vuotta yhteensä) rakentamisen tontilla olevan kunnalle hyväksyttävässä vaiheessa. Aktiiviset toimenpiteet tontilla ja selkeät suunnitelmat tontin käytölle puoltavat lisääjän myöntämistä. Rakennusten on oltava siinä kunnossa, että vähintään rakennusvalvontaviranomaisen suorittama osittainen loppukatselmus on pidetty hyväksytysti. Kunta voi

hakemuksesta ja painavista syistä pidentää mainittua määräaika.
Suostumus tulee hakea kunnalta ennen määräajan päättymistä.

Mikäli Maanomistaja ei ole määräaikana täyttänyt edellä mainittua rakentamisvelvoitettaan, Kunta perii sopimussakkona 10 % maankäyttömaksun määrästä (144 312,54 euroa) määräajan umpeuduttua ja seuraavalta alkavalta 12 kuukauden kaudelta 15 % maankäyttömaksun määrästä (216 468,81 euroa), mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty ja edelleen seuraavalta alkavalta 12 kuukauden kaudelta 20 % maankäyttömaksun määrästä (288 625,08 euroa), mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Kunta voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

Sopimussakko

Mikäli Maanomistaja ei tee sovittuja alueluovutuksia taikka laiminlyö maksuvelvoitteensa (Kohta Sopimuskorvauksen määrä) määräaikaan (1 kuukausi kaavan lainvoimaistumisesta) mennessä, sitoutuu Maanomistaja maksamaan kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkona sopimuskorvauksen kaksinkertaisena, 2 886 250,80 euroa. Sopimussakko on maksettava 30 päivän kuluessa siitä, kun Kunta on esittänyt Maanomistajalle kirjallisen vaatimuksen sopimussakon maksamisesta. Viivästyskorko on korkein korkolain (633/1982) sallima viivästyskorko.

Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että sopimussakko on erillinen seuraamus sopimusrikkomuksesta eikä se vapauta sopimusvelvoitteen täyttämistä tai sopimusvelvoitteen täyttämistä aiheutuvien kustannusten maksamisesta.

Sopimuksen voimaantulo, sitovuus, raukeaminen sekä voimassaolo

Tämä sopimus tulee Maanomistajaa sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja Kuntaa sitovaksi, kun Kunta on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt asemakaavan BA5, kun Kunta on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän sopimuksen ja kun Kunta on lainvoimaisella päätöksellään hyväksynyt tämän sopimuksen sisältäen myös osapuolten välisen asemakaavaan BA5 liittyvän x.x.2025 allekirjoitetun esisopimuksen.

Edellä mainitusta poiketen, sopimuksen mukainen maksuvelvoite astuu voimaan tämän maankäyttösisopimuksen allekirjoittamisesta ja rakentamiseen liittyvät velvoitteet (Kohta Rakentamisvelvoite) 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 Kunnan päätöksestä koskien tässä sopimuksessa tarkoitettua asemakaavan hyväksymistä.

Mikäli asemakaava (BA5) tulee Maanomistajan omistamalla alueella voimaan olennaisesti toisenlaisena tai muuttuneena kuin asemakaava oli ehdotusvaiheessa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä, osapuolet voivat neuvotella sopimuksen muuttamisesta. Kuitenkin, mikäli muutos on vähäinen eikä rakennusoikeus muutu enempää kuin 600 k-m² (1 % saatavasta kerrosalaneliömetrin määrästä), muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Todettakoon, että mikäli jokin edellä mainituista päätöksistä ei saisi lainvoimaa, sovitaan, ettei kummallakaan Osapuolella ole sopimuksen raukeamisen johdosta mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Sopimus päättyy, kun Osapuolien velvoitteet on täytetty.

Vakuudet

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen vakuutena käyvät muun muassa:

- Omavelkainen kotimaisen pankin myöntämä pankkitakaus
- Omavelkainen kotimaisen pankin myöntämä panttaussitoumus (tilipanttaus), jossa on pankin kuittaamattomuustodistus
- Kotimaisen tai pohjoismaisen takauslaitoksen myöntämä vakuus (esimerkkeinä mm. Tryg Garanti, Nordic Guarantee)

Vakuuden tulee olla aina kunnan hyväksymä ja etukäteen valmiina, ennen kuin maankäyttösopimus allekirjoitetaan. Vakuus on voimassa 3 vuotta sopimuksen astuessa voimaan Maanomistajaa sitovasti eli tämän sopimuksen allekirjoituspäivänä

Vakuus luovutetaan Kunnalle tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Vakuus palautetaan Maanomistajalle, kun tämän maankäyttösopimuksen mukainen maankäyttömaksu on maksettu.

Maanomistaja vastaa vakuuksien asettamisesta aiheutuvista kustannuksista.

7 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet, ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla ja vasta sen jälkeen Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

8 Liitteet

Liite 1. Sopimusalue

Liite 2. BA5 Bastukärren työpaikka-alueen luoteisosan asemakaavaehdotus

Liite 3. Kunnalle vastikkeetta luovutettavat alueet

Allekirjoitukset

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Tätä maankäyttösopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Sipoossa ____ . ____ . 2025

Sipoon kunta

Juhani Lankinen
Tonttipäällikkö

Sauli Sotejeff
Maankäyttöasiantuntija

Svenska Småbruk och Egna Hem Ab

XXXXX

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että Juhani Lankinen ja Sauli Sotejeff Kunnan puolesta ja XXXXX Svenska Småbruk och Egna Hem Ab:n puolesta Maanomistajana ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta allekirjoitettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka kuten edellä

Peter Forss
Kaupanvahvistaja, tunnus 402000/691