

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1 SOPIJAPUOLET

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

Kiinteistö Oy Raniho
Y-tunnus 2007935-0
Iso Kylätie 32, 04130 Sipoo (jäljempänä myös
"Maanomistaja")

2 SOPIMUSALUE

2.1 Sopimus koskee noin 0,7 hehtaarin suuruista kiinteistöä Centrum Rn:o 4:45 sekä noin 0,03 hehtaarin suuruista kiinteistöä Centrum I Rn:o 4:46 Nikkilän kylässä, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue" (liitekartta 1).

3 SOPIMUSALUEEN KAAVOITUSTILANNE

3.1 Voimassa olevassa Nikkilän asemakaavassa Sopimusalue on osoitettu Liikerakennusten korttelialueeksi AL, jossa saa olla asuntoja vain kiinteistön huoltohenkilökunnalle. Kaavan mukainen rakennusoikeus on 2500 k-m².

3.2 Sipoon kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 10.12.2013 asemakaavaehdotuksen Sopimusalueelle. Kaavaehdotuksen mukaan Sopimusalueelle muodostuu rakennusoikeutta 6800 k-m²:ä asuinrakentamiseen, josta maksimissaan 15%, 1020 k-m²:ä voidaan käyttää liikerakentamiseen.

4 SOPIMUKSEN TARKOITUS

4.1 Sopijapuolten välillä on elokuussa 2013 allekirjoitettu sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä (jäljempänä "Aloitussopimus"), jolla on sovittu asemakaavamuutoksen toteuttamisen lähtökohdista Sopimusalueella. Aloitussopimuksen mukaan Kunta ja Maanomistaja neuvottelevat asemakaavamuutosehdotuksen / -luonnoksen nähtävillä olon jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen tarvittaessa.

4.2 Maankäyttösopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella Sipoon kunnanhallituksen 10.12.2013 hyväksymän asemakaavaehdotuksen (liite 2) mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta sekä Maanomistajan osuudesta kaava-alueella palvelevasta

yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuneisiin ja aiheutuviin kustannuksiin Sopimusalueelle edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman pääosiltaan ehdotuksen mukaisena. Maankäyttösopimus perustuu Aloitussopimuksessa esitettyihin tavoitteisiin.

5

KORVAUKSET

- 5.1 Mikäli Sipoon kunnanvaltuusto hyväksyy Sopimusalueelle asemakaavaehdotuksen mukaisen asemakaavan 30.8.2014 mennessä suorittaa Maanomistaja Kunnalle 493 500 euroa sopimusaluetta palvelevasta yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuneisiin ja aiheutuviin kustannuksiin.
- 5.2 Mikäli kaavaehdotuksen mukaisten korttelialueiden rakentaminen toteutetaan kokonaisuudessaan 5 vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta ja mikäli asemakaavamuutoksen mukaisesta rakennusoikeudesta 50 % toteutetaan 3 vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta, kohdan 5.1 mukaisia korvauksia ei peritä.
- 5.3 Mikäli Maanomistaja ei ole toteuttanut rakentamista kohdan 5.2 mukaisesti, Maanomistaja maksaa kohdan 5.1 mukaisen korvauksen kunnan osoittamalle tilille yhdessä erässä. Korvausta voidaan kohtuullistaa, mikäli alue on toteutunut vain osittain.
- 5.4 Sopimusalueella olevien tai hankkeesta johtuvien johtojen ja laitteiden sekä kulkuväylien siirtäminen ja rakentaminen on Maanomistajan vastuulla eikä kunta osallistu siirtokustannuksiin. Johtojen ja laitteiden sekä kulkuväylien toimivuus tulee turvata koko rakennusajan.
- 5.5 Vesi – ja viemäriverkostoihin liittymisestä peritään normaalit taksan mukaiset maksut.

6 KORTTELIEEN RAKENTAMINEN, RAKENTAMISTAPA JA – AIKATAULU

- 6.1 Maanomistaja laatii kustannuksellaan Sopimusalueen korttelialueelle tarvittavat korttelisuunnitelmat sekä tarvittavat rakentamisen miljöö- ja talotyyppisuunnitelmat, jotka hyväksytetään Kunnan asianomaisissa elimissä.

7 VAKUUDET

- 7.1 Tämän Sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi Maanomistaja panttaa Kunnalle yhteensä 100 000 euron suuruisen kiinteistökiinnityksen tai antaa vastaavan suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen. Vakuutena voi olla myös muu kunnan hyväksymä vakuus. Mikäli vakuutena on edellä tarkoitettu kiinnitys, tulee sen olla parhaalla etusijalla. Vakuus on voimassa siihen asti kun sopimusosapuolet toteavat sopimusvelvoitteiden tultua täytetyiksi tai kun tämä sopimus muutoin raukeaa.

8 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS, SEKÄ RAUKEAMINEN

- 8.1 Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kuntaa ja Maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu.
- 8.2 Mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena kuin 10.12.2013 hyväksytty asemakaavaehdotus, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen purkautumisen johdosta. Poikkeuksena ovat kartoitus- ja suunnittelukustannukset, jotka Kunta on oikeutettu perimään Maanomistajalta lopullisina kustannuksina riippumatta hankkeen toteutumisesta.

9 SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

- 9.1 Tätä Sopimusta ei saa siirtää. Jos Suunnittelualan osa siirtyy yleisseuraannon perusteella, siirtyvät tämän Sopimuksen mukaiset oikeudet ja velvoitteet seuraajalle. Maanomistaja sitoutuu siihen, että se ei siirrä omistamiaan alueita kolmansille ennen asemakaavoitustyön valmistumista, ellei siitä ole Kunnan kanssa ennalta kirjallisesti sovittu. Jos Sopimusalue tai sen osa luovutetaan kolmannelle eikä uusi omistaja ole toteuttanut rakentamista tämän sopimuksen tarkoittamassa aikataulussa, Kunnalla on oikeus periä tämän sopimuksen allekirjoittaneelta Maanomistajalta (tai yleisseuraajalta) 5.1. kohdassa sanottu korvaus, jos muusta ei siirron yhteydessä ole kunnan kanssa sovittu.

10

SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

- 10.1 Tämä sopimus päättyy, kun sopimusosapuolet ilmoittavat sopimusvelvoitteidensa täyttämisestä ja se voidaan neuvottelussa yhteisesti todeta sekä allekirjoitetaan sopimuksen päättymistä osoittava asiakirja.
- 10.2 Kunnalla on oikeus purkaa sopimus osin tai kokonaan, jos Maanomistajan tai kenen tahansa seuraajan omaisuutta määrätään konkurssiin luovutettavaksi.

11

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

- 11.1 Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Porvoon käräjäoikeudessa.

12

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Sipoossa 18 päivänä maaliskuuta 2013

Sipoon kunta



Mikael Grannas
kunnanjohtaja



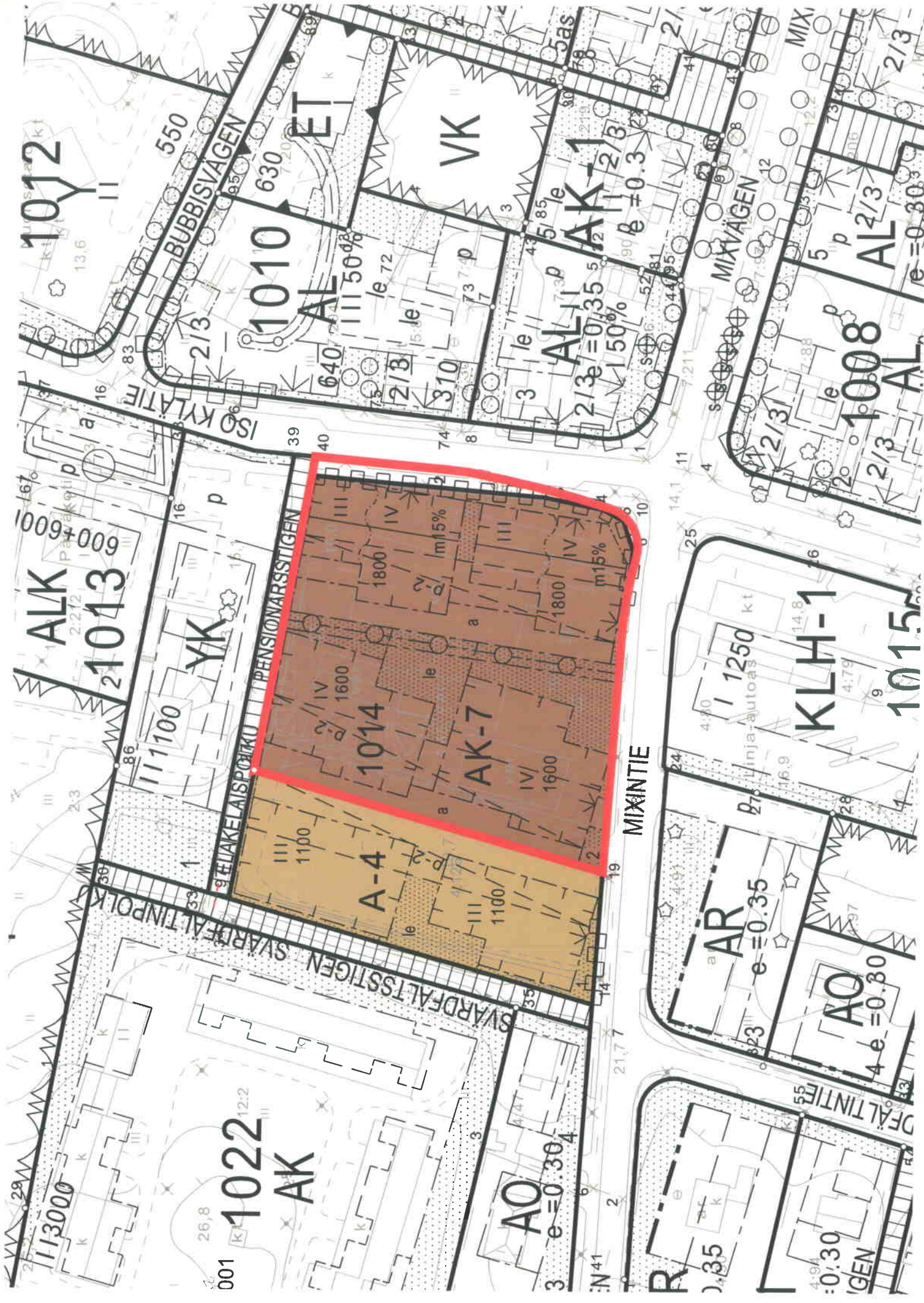
Pekka Söyri
vt kehitysjohtaja



Kiinteistö Oy Raniho

LIITTEET

1. Kartta sopimusalueesta
2. Sipoon kunnanhallituksen 10.12.2013 hyväksymä asemakaavaehdotus



1012

1010

ALK
1013

YK

1014

AK-7

A-4

1022
AK

AO
e=0.30

MIXINTIE

AR
e=0.35

AO
e=0.30

KLH-1

1015

AK-1
e=0.35

VK

1008

AL

113000

BUBBISVAGEN

MIXVAGEN

PENSIONÄRSSTIGEN

SVARDFALTSSTIGEN

DEALINTIE

1009

111100

630

640

310

3

3

3

3

3

3

3

3

3

001

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

26.8

26.8

26.8

26.8

26.8

26.8

26.8

26.8

26.8

26.8

26.8

26.8

26.8

26.8

26.8

13.6

13.6

13.6

13.6

13.6

13.6

13.6

13.6

13.6

13.6

13.6

13.6

13.6

13.6

13.6

83

83

83

83

83

83

83

83

83

83

83

83

83

83

83

86

86

86

86

86

86

86

86

86

86

86

86

86

86

86

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

16

BÄNVÄGEN

RATATIE

P

ALK

1013

600+600M

YK

ISO KYLÄTIE

2

SVÄRDFALTSSTIGEN SVÄRDFÄLTINPOIKU SVÄRDFÄLTSTIGEN

1014

AK-7

1010

AL

50%

AL

50%

MIXINTIE

AR

$e = 0.35$

KLH-1

1015

1008

AL

$e = 0.35$

50%

AO

$e = 0.30$

SVÄRDFÄLTINTIE

680

AK-