

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")

Superion Oy
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 -niminen asemakaavaehdotus, joka sijaitsee Sipoon Martinkylässä Keravan rajan tuntumassa Bastukärren 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 Bastukärren 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 Bastukärr -asemakaava-alueella sijaitsevaa kiinteistöä 753-421-0006-0045 MALMGÅRD, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue".

Sopimusalueen pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan noin 54 994 m². Lisäksi Sopimusalueeseen sisältyy myös suojaviheraluetta noin 2479 m² ja noin 1672 m² yleisen tien aluetta. Kartta sopimusalueesta löytyy tämän sopimuksen liitteestä 1. Tähän maankäytösopimukseen liittyvällä sopimusalueelle muodostuu 30 000 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 tonttintahintavyöhykehinnoitteluun.

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 kiinteistölle on osoitettu uutta rakennusoikeutta 30 000 k-m² kaavamerkinnällä T-5 (korttelialue 34007), jonka arvo edellä mainitun tonttintahintavyöhykehinnoittelun mukaisella 100 €/k-m² hintatasolla laskettuna on 3 000 000 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 3 000 000 euroa, uutta ja korvattavaa rakennusoikeutta muodostuessa 30 000 k-m². Rakentamattoman Sopimusalueen nykyarvoksi on arvioitu 758 917,2 euroa (13,8 €/m²). Arvio Sopimusalueen nykyarvosta perustuu alueen viimeaikaisiin kauppoihin ja yleiseen hintatasoon.

Edellä esitetyn perusteella alueen arvonnousu on 3 000 000 euroa, josta Sipoon kunnan maapoliittisten linjausten ja kunnan vallitsevien maankäyttösopimuskäytänteiden perusteella Maanomistaja maksaa maankäyttömaksuna 50 % asemakaavan tuomasta arvon noususta, yhteensä 1 500 000 euroa. Maankäyttömaksu on laskettu niin, että tulevasta arvonnoususta on vähennetty kiinteistön nykyinen arvioitu arvo ($1\,500\,000 - 758\,917,20 = 741\,082,80$), näin ollen Maanomistaja maksaa maankäyttömaksuna **741 082,80** 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.

Maanomistaja suostuu maksamaan maankäyttökorvauksen viimeistään allekirjoituspäivänä ja tästä todisteena tuo maksukuitin maksusta allekirjoitustilaisuuteen.

Alueiden luovuttaminen

Maanomistaja luovuttaa Kunnalle vastikkeetta kaavan mukaisen maantiealueen (pinta-alaltaan noin 1672 m²) ja suojaviheralueen (pinta-alaltaan noin 2479 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 143 216,56 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. Selvyyden 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. Edellä mainittu rakentamisvelvoite on luonteeltaan ehdollinen (3+2), jolloin kolmen vuoden jälkeen rakentamisen aikataulu tulee todeta yhteisissä neuvotteluissa, jossa voidaan antaa kaksi vuotta lisääaikaa (5 vuotta yhteensä) rakentamisen tontilla olevan kunnalle hyväksyttävässä vaiheessa. Aktiiviset toimenpiteet tontilla ja selkeät suunnitelmat tontin käytölle puoltavat lisääajan 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 (71 608,28 euroa) määräajan umpeuduttua ja seuraavalta alkavalta 12 kuukauden kaudelta 15 % maankäyttömaksun määrästä (107 412,42 euroa), mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty ja edelleen seuraavalta alkavalta 12 kuukauden kaudelta 20 % maankäyttömaksun määrästä (143 216,56 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 (1 432 165,6 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 täyttämisestä tai sopimusvelvoitteen täyttämisestä 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 sisältäen myös osapuolten välisen asemakaavaan BA5 liittyvän x.x.2025 allekirjoitetun esisopimuksen.

Edellä mainitusta poiketen, sopimuksen mukainen maksuvelvoite astuu voimaan tämän maankäyttösopimuksen 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 300 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

Liite 4. Esisopimus

9 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

XXXXX
XXXXX

SUPERION OY

XXXXX

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että Juhani Lankinen ja XXXXX Sipoon kunnan puolesta ja XXXXX Superion Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta allekirjoitettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka kuten edellä

Peter Forss
Kaupanvahvistaja, tunnus 402000/691