

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

LUONNOS 20.9.2022

1. Sopijapuolet

- 1.1 **Ylöjärven kaupunki (0158221-7)**
PL 22, 33471 Ylöjärvi

jäljempänä "Kaupunki"
- 1.2 **Pirkanmaan Osuuskauppa (0536307-0)**
PL 130, 33101 Tampere

jäljempänä "Maanomistaja"

2. Sopimuskohde

Tämä sopimus koskee Maanomistajan omistamaa, Ylöjärven kaupungissa sijaitsevaa Pokki -nimistä kiinteistöä (kiinteistötunnus 980-428-6-466, jäljempänä "Kiinteistö").

3. Sopimuksen lähtökohdat ja tarkoitus

- 3.1 Kaupunki on laatinut asemakaavan muutosehdotuksen nro 23702118. Kaavaehdotuksen kohteena oleva alue käsittää Kiinteistön lisäksi Kaupungin omistuksessa olevia määräaloja Kiinteistön naapurissa sijaitsevista Puistosuojanen- (kiinteistötunnus 980-428-6-418) ja Tasanko-nimisistä (kiinteistötunnus 980-428-1-279) kiinteistöistä.
- 3.2 Tällä sopimuksella sovitaan Maanomistajan ja Kaupungin kesken asemakaavan muutoksesta nro 23702118 Kaupungille aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamisesta, asemakaavan muutoksen mukaisesta rakentamisesta ja muista asemakaavan muutoksen edellyttämistä toimenpiteistä.
- 3.3 Samanaikaisesti tämän maankäyttösopimuksen kanssa allekirjoitettavalla kiinteistöjen määräalojen kauppaa koskevalla sopimuksella sovitaan, että Kaupunki

luovuttaa Maanomistajalle Puistosuojanen -nimisestä kiinteistöstä (kiinteistö-tunnus 980-428-6-418) noin 7 094 m² suuruisen määräalan sekä Tasanko -nimisestä kiinteistöstä (liiketunnus 980-428-1-279) noin 5 462 m² suuruisen määräalan 1 042 080 euron kauppahinnalla liitettäväksi Maanomistajan jo omistuksessa olevaan Pokki -nimiseen kiinteistöön (kiinteistötunnus 980-428-6-466).

4. Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaus

- 4.1 Maanomistaja sitoutuu suorittamaan Kaupungille 174.750 euron määräisen maankäyttömaksun korvauksena Kaupungille kaavan toteuttamiseen liittyvistä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista.
- 4.2 Kohdassa 4.1 sovittu maankäyttömaksu erääntyy maksettavaksi kahden kuukauden kuluttua siitä, kun kaupunginvaltuuston asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.
- 4.3 Maanomistaja asettaa Kaupungille 174.750 euron suuruisen vakuuden maankäyttömaksun suorittamisen vakuudeksi. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään seitsemän vuotta sopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Kaupunki palauttaa vakuuden Maanomistajalle kahden kuukauden kuluttua siitä, kun maankäyttömaksu on maksettu Kaupungille.
- 4.4 Kaupungin hyväksymä vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

5. Kunnallistekniikan rakentaminen

- 5.1 Alueen kunnallistekniikka toteutetaan 1,5 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen ja katusuunnitelman lainvoimaistumisesta niin pitkälle, että Oksasentie voidaan avata liikenteelle.

6. Maanomistajan rakentamista ym. koskevat ehdot

- 6.1 Maanomistaja sitoutuu noudattamaan rakentamisvaiheessa voimassa olevan asemakaavan määräyksiä, kaupungin rakennusjärjestystä sekä rakennusvalvontaviranomaisen ohjeita ja määräyksiä.
- 6.2 Maanomistaja vastaa kustannuksellaan tarvitsemansa uuden kunnallistekniikan suunnittelemisesta ja toteutuksesta omistuksessaan olevilla maa-alueilla. Maanomistaja vastaa kokonaisuudessaan kunnallistekniikan liittymismaksuista, jotka Ylöjärven Vesi Oy perii kulloinkin voimassa olevien taksojen mukaan.

- 6.3 Maanomistaja sitoutuu liittämään omistuksessaan olevat maa-alueet kunnalliseen vesi-, hulevesi- ja viemäriverkostoon voimassa olevien liittymis- ja toimintusehtojen mukaisesti.
- 6.4 Maanomistaja vastaa omistuksessaan olevilla maa-alueilla olevien johtojen ja laitteiden siirtämisestä omalla kustannuksellaan.
- 6.5 Maanomistaja sitoutuu järjestämään uuden asemakaavan vaatimat pysäköintipaikat.

7. Mahdollinen pilaantunut maaperä

Kaupunki vakuuttaa ympäristösuojelulain 139 §:n mukaiseen selontekovelvollisuuteen viitaten, ettei Kaupungilla ole tiedossaan, että alueen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut tai että maaperässä olisi pilaantumista aiheuttavia aineita.

8. Sopimuksen muuttaminen

Tätä sopimusta voidaan muuttaa tai täydentää kirjallisilla molempien osapuolten allekirjoittamilla lisäsopimuksilla.

9. Sopimuksen voimaantulo ja raukeaminen

- 9.1 Tämä sopimus tulee Maanomistajaa sitovaksi heti, kun sopimus on kummankin osapuolen toimesta allekirjoitettu. Tämä sopimus tulee Kaupunkia sitovaksi sen jälkeen, kun Kaupungin kaupunginhallituksen tätä sopimusta ja kiinteistöjen määräalojen kaupan esisopimusta koskeva hyväksymispäätös sekä Kaupungin kaupunginvaltuuston asemakaavan muutosehdotuksen nro 23702118 hyväksymistä koskeva päätös ovat tulleet lainvoimaisiksi.
- 9.2 Mikäli lopullinen asemakaava muuttuisi hyväksymisvaiheessa olennaisesti kaavaehdotuksen mukaisesta, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan tämän sopimuksen ja siihen liittyvän kauppakirjan muuttamisesta muuttunutta kaavaehdotusta vastaavasti. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sopimuksen sisällöstä myös, mikäli asemakaavaehdotus palautettaisiin myöhemmin takaisin valmisteluun.
- 9.3 Mikäli asemakaava tulisi voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena sopimuksen laatimishetkellä olevaan kaavaehdotukseen verrattuna, on sopijapuolilla oikeus purkaa sopimus 1 kuukauden sisällä siitä, kun kaupunginvaltuuston asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.
- 9.4 Tämän sopimuksen rautessa ei osapuolilla ole oikeutta mihinkään vaatimukseen tai korvauksiin tämän sopimuksen tai kohdassa 3.3. tarkoitetun sopimuksen nojalla. Maanomistajalle palautetaan tässä tapauksessa kohdan 4.3 perusteella suoritettu vakuus 4 viikon kuluessa sopimuksen raukeamisesta.

10. Sopimuksen päätyminen

Tämän sopimuksen voimassaolo päättyy, kun osapuolet ovat täyttäneet kaikki tähän sopimukseen perustuvat sopimusveloitteensa ja Maanomistaja on kirjallisesti ilmoittanut kohdassa 6 sovitun rakennusveloitteensa täyttymisestä Kaupungille, tai kun sopimusosapuolet erikseen sopivat sopimuksen päättämisestä.

11. Muut ehdot

Osapuolet sitoutuvat myöhemmin neuvottelemaan Kaupungin mahdollisesta käyttöoikeudesta Maanomistajan Kiinteistölle rakennettaviin autopaikkoihin sekä autopaikoista Maanomistajalle suoritettavasta käyttöoikeuskorvauksesta. Osapuolten aikomus on varautua suunnitelmissaan ja toteutuksissaan joukko liikenteen tarpeen mukaisesti liityntäpysäköintijärjestelyihin kustannustehokkaalla tavalla huomioiden mahdollinen raitiotieliikenne

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Pirkanmaan käräjäoikeudessa ensias- teena.

13. Päiväys ja allekirjoitukset

Tämä maankäyttösopimus on allekirjoitettu kahtena samanasaisena kappa- leena, yksi kummallekin osapuolelle.

Ylöjärvellä xx päivänä kuuta 2022

Ylöjärven kaupunki

[Nimi] [Nimi]

[Nimi] [Nimi]

Pirkanmaan Osuuskauppa

[Nimi] [Nimi]

Maankäyttö- ja rakennuslaki 2017 Liite 1 alue. Alue on rajattu karttaan punaisella rajauksella

