

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

- Jyväskylän kaupunki, jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kaupunki”
(Y-tunnus 0174666-4)
Osoite: Hannikaisenkatu 17, 40100 JYVÄSKYLÄ
- Jyväskylän Nuoriso ja Palveluasunnot JNP Oy
(Y-tunnus 0862146-9)
Osoite: PL 314, 40101 JYVÄSKYLÄ
Jyväskylän kaupungissa sijaitsevan tontin 179-16-33-10 omistajana, jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”.
- VRP Keski-Suomi Oy (Y-tunnus 2691169-7), perustettavan/perustettavien yhtiöiden lukuun
Osoite: Vapaudenkatu 60, 40100 Jyväskylä
16.12.2024 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen osapuolena sekä lopullisen kiinteistökaupan tapahduttua tämän maankäyttösopimuksen mukaisen maksun suorittajana.

2. SOPIMUSALUE

Sopimus koskee voimassa olevan asemakaavan mukaista tonttia 179-16-33-10 (pinta-ala n. 2 925 m²), liitekartan mukaisesti, jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”.

Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekarttaan 1.

Sopimusalue sijaitsee kevennetyn maankäyttösopimusmenettelyn piirissä, jonka kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 23.11.2021/§238.

3. SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

Sopimusalueella on voimassa 7.6.1994 hyväksytty asemakaava, jonka mukaan tontti 179-16-33-10 on asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (AKR), jolla on rakennusoikeutta 1 755 k-m².

4. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen 16:152 mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta Sopimusalueella sekä sen vaikutusalueella edellyttäen, että asemakaava

18.6.2025

saa lainvoiman. Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan Sopimusalueelle muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

Alueen rakennusoikeus on 4 000 k-m².

Alueella sijaitsee Maanomistajan omistama, uudisrakentamisen tieltä purettava rakennus.

5. MAANOMISTAJAN OSALLISTUMINEN YLEISTEN ALUEIDEN RAKENTAMISEEN

Maanomistaja maksaa Kaupungille maankäyttösopimusmaksua satakolmekymmentäseitsemäntuhatta (137 000) euroa. Mikäli lopullinen kiinteistökauppa toteutuu 16.12.2024 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisena, VRP Keski-Suomi Oy siirtyy maanomistajaksi ja vastaa siinä tapauksessa sopimusmaksusta ja muista velvoitteista kaupunkia kohtaan.

Maankäyttösopimusmaksulla rahoitetaan Sopimusalueen ja sen vaikutusalueen kunnallistekniikan sekä yleisten alueiden rakentamista.

Maankäyttösopimusmaksu erääntyy maksettavaksi, kun jokin seuraavista toimenpiteistä ensimmäisenä toteutuu:

- kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavaehdotuksen mukaiselle tontille 179-16-33-11 myönnetään rakennuslupa (kuukauden maksuaika lasketaan alka-neeksi rakennuslupan myöntämispäivämäärästä) tai
- kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavaehdotuksen mukainen tontti 179-16-33-11 myydään tai niiden omistukseen oikeuttava osakekanta kokonaan tai osittain luovutetaan (kauppakirjan allekirjoituspäivämäärästä lukien) tai
- kuitenkin viimeistään kolmen (3) vuoden kuluttua kuluessa siitä, kun Sopimusaluetta koskeva asemakaavan hyväksymispäätös on tullut lainvoimaiseksi

Maksamaton sopimuskorvaus sidotaan korottavana elinkustannusindeksiin siten, että korotus tulee voimaan kahden vuoden kuluttua asemakaavan saatua lainvoiman. Mikäli maankäyttösopimusmaksua ei kahden vuoden kuluessa ole suoritettu kokonaan, sidotaan maksamaton osuus elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusindeksinä on asemakaavan lainvoimaisuuspäivän kuukautta vastaava indeksiluku ja tarkistusindeksinä korvauksen maksuajankohtaa edeltävä viimeksi julkaistu elinkustannusindeksin pisteluku. Maksun muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on alempi kuin perusindeksin luku, maksua ei kuitenkaan alenneta vastaavasti.

Maankäyttösopimusmaksua määriteltäessä arvonousun lähtökohtana on käytetty 2 000 k-m² osalta valtion tukeman asuntotuotannon vyöhykehinnoittelua (sopimuksen teko-hetkellä 151 €/k-m²). Mikäli rakennusoikeus kuitenkin toteutetaan kokonaan tai osittain muuna kuin valtion tukemaan hinnoitteluun oikeuttavana tuotantomuotona, käytetään niiltä osin normaalia, voimassa olevaa asuntotuotannon vyöhykehintaa (sopimuksen teko-hetkellä 193 €/k-m²). Mikäli tuotantomuotoa muutetaan, tulee maanomistajan ilmoittaa tuotantomuodon muutoksesta kaupungille välittömästi sen jälkeen, kun ko. hanke on saanut lainvoimaisen rakennuslupan. Normaalin asuntorakentamisen ja val-

18.6.2025

tion tukeman asuntotuotannon erotusta laskettaessa käytetään sillä hetkellä voimassa olevaa vyöhykehinnointilua (erotus laskutetaan kuukauden kuluessa rakennusluvan saatua lainvoiman).

Mikäli maksut viivästyvät sovitusta eräpäivästä, Maanomistaja on velvollinen maksamaan ylimenevältä ajalta korkolain (633/1982) 4 §:n (846/2009) mukaisen viivästyskoron.

Maankäyttösopimusmaksu on alueidenkäyttölain nojalla perittävä arvonlisäveroton julkisoikeudellinen maksu.

Hankkeen toteuttaja vastaa rakennushankkeen toteuttamisen vuoksi tarvittavien johtojen ja kaapeleiden poistamisen tai siirtämisen aiheuttamista kustannuksista.

Sopimusalueelta peritään normaalin taksan mukaiset vesi-, hulevesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi-, hulevesi- ja jätevesimaksut.

6. ALUELUOVUTUS

Maanomistaja luovuttaa kaupungille oheisen karttaliitteen (2) mukaisen n. 112 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 179-16-33-10 liitettäväksi asemakaavan mukaiseen yleiseen alueeseen. Alueluovutus voidaan tehdä heti esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan tapahduttua VRP Keski-Suomi Oy:n kanssa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Kauppahinta on yhteensä kymmenentuhattasataseitsemäntoista (10 117) euroa. Kaupakirja tulee tehdä kolmen (3) kuukauden kuluessa kaavamuutoksen saatua lainvoiman. Alue luovutetaan vapaana kiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä.

Kaupan kohteena olevalta määräalalta mahdollisesti löytyvien pilaantuneiden maainesten tutkimisen ja puhdistamisen aiheuttamien kustannusten osalta toimitaan Ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisesti.

7. VAKUUDET

Tämän Sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Maanomistaja on luovuttanut Kaupungille vähintään maankäyttösopimusmaksun suuruisen (137 000 euroa) vakuuden tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuuden tulee olla pankkitaakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus. Vakuuden tulee olla voimassa siihen saakka, kunnes maankäyttösopimusmaksu on maksettu.

Mikäli Kaupungille toimitetun vakuuden voimassaoloaika päättyy ennen maankäyttösopimusmaksun maksamista, Maanomistaja sitoutuu toimittamaan Kaupungille uuden voimassa olevan vakuuden viimeistään kolmea kuukautta ennen vakuuden erääntymistä. Mikäli vakuutta ei toimiteta määräajassa, Kaupungilla on oikeus laskuttaa maankäyttösopimusmaksu välittömästi.

8. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Tätä sopimusta ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS, SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan Maanomistajan osalta, kun sopimus on kaikkien osapuolien allekirjoittama ja kun aluetta koskeva asemakaavan hyväksymispäätös on tullut lainvoimaiseksi Sopimusalueen osalta sekä Kaupungin osalta, kun edellä mainitun lisäksi kaupunkirakennelautakunta on sopimuksen hyväksynyt ja päätös on saanut lainvoiman.

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaavan muutos ei saa lainvoimaa, tulee voimaan olennaisesti toisen sisältöisenä tai viivästyy esim. kaavavalituksen vuoksi niin sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta, päättämisestä tai aikataulun muuttamisesta. Tämä sopimus tulee neuvotella uudelleen ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä, jos kaavaluonnokseen tai -ehdotukseen tulee sopimuksen tekohetken jälkeen olennaisia, sopimuksen velvoitteisiin vaikuttavia muutoksia.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

10. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus päättyy, kun voidaan todeta sopimusosapuolten suorittaneen tämän sopimuksen mukaiset sopimusvelvoitteet.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Keski-Suomen käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi jokaiselle sopijapuolelle.

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehtoja noudattamaan.

Maankäyttösopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

18.6.2025

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

Marjo Halt
Maankäyttöinsinööri

Essi Jokinen
Maankäyttöinsinööri

JYVÄSKYLÄN NUORISO JA PALVELUASUNNOT JNP OY

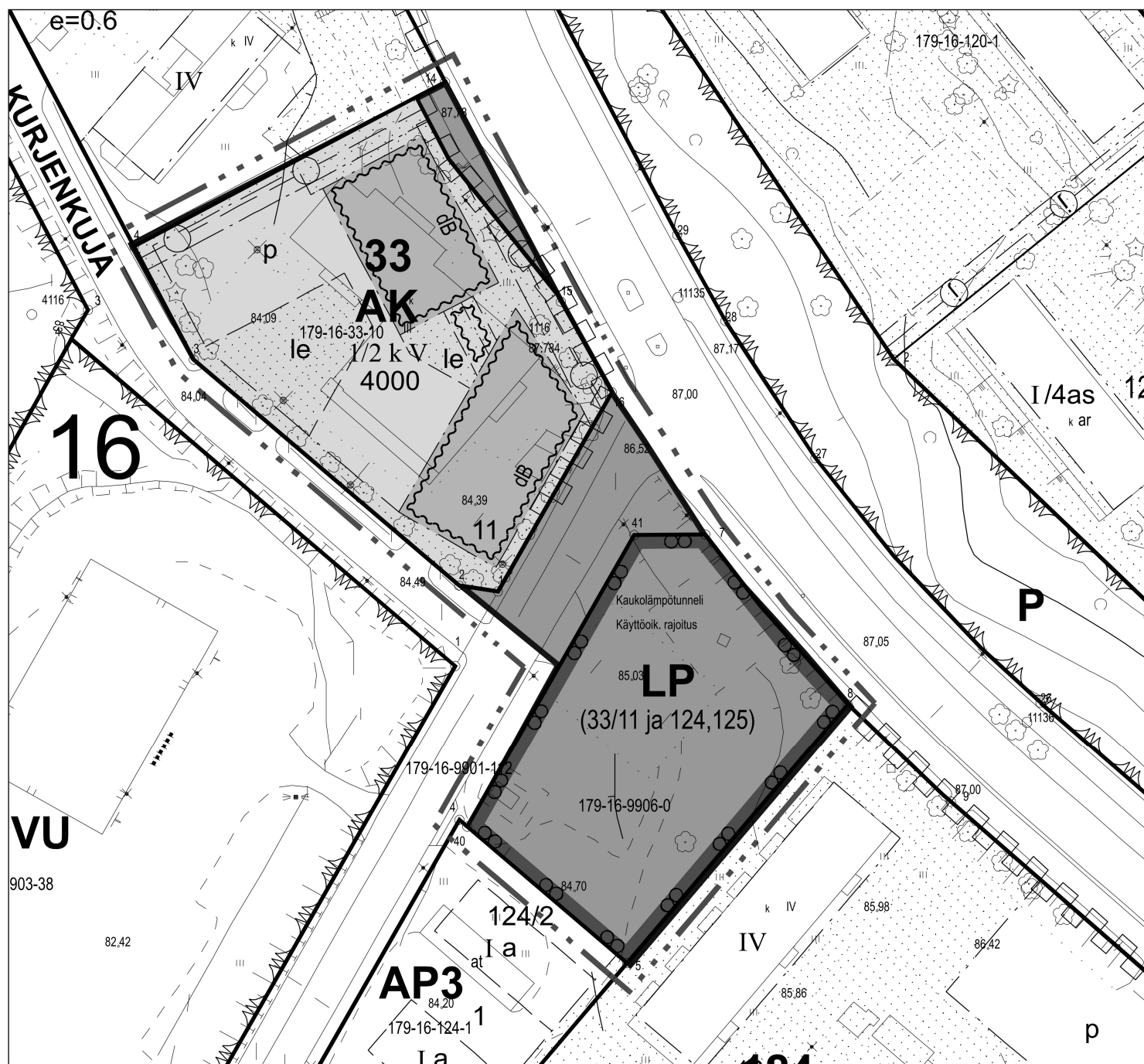
Pertti Reinikainen
hallituksen puheenjohtaja

VRP KESKI-SUOMI OY

Petri Kotkansalo
operatiivinen johtaja

Liite: Liitekartta 1, Sopimusalue
Liitekartta 2, Alueluovutus

Sopimusalue



Liitekartta Kurjenkuja 2 asemakaavamuutokseen 16:152
liittyvään maankäytösopimukseen Jyväskylän kaupungin ja
Jyväskylän Nuoriso ja Palveluasunnot JNP Oy / VRP Keski-
Suomi Oy:n välillä.



Maanomistaja luovuttaa n. 112 m² suuruisen
määräalan kiinteistöstä 179-16-33-10
liitettäväksi asemakaavan mukaiseen yleiseen
alueeseen.

