

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta y 0131661-3
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

sekä

Asunto Oy Tuusulan Kesäheinä y 3267006-8
c/o T2H Rakennus Oy
Vantaankoskentie 14
01670 Vantaa

jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistaja"

sekä

T2H Rakennus Oy y 2592748-6
Vantaankoskentie 14
01670 Vantaa

jäljempänä tässä sopimuksessa "toteuttaja"

B. Asemakaavan laatiminen ja maanomistajan omistama alue

Tuusulan kunnassa on laadittu Jussilantie 13 -niminen asemakaavan muutosehdotus (nro 3636) (jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava"). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelmaluonnos ovat olleet nähtävillä 25.3.2021–26.4.2021. Tuusulan kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen 21.12.2021 § 474. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 12.1.2022–27.2.2022.

Maankäyttösopimus koskee maanomistajan omistamaa Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä Ali-Posti, kiinteistötunnus 858-401-5-319. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan noin 4 500 m² ja kunnan kaavalaskennan mukaan noin 4 514 m². Alue sijoittuu Mikkolan alueen rakennuskaava (nro 36) -nimisen asemakaavan alueelle.

Kunta ja toteuttaja ovat allekirjoittaneet 30.3.2021 sopimuksen asemakaavoituksen muutoksen käynnistämiseksi, jonka kuntakehityslautakunta on lainvoimaisesti hyväksynyt 10.2.2021 § 14.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu AP asuinpientalojen korttelialuetta n. 4 514 m² (1 180 k-m²).

Sopimusalueella on olemassa oleva purkukuntoinen asuinrakennus.

Sopimusalue sekä asemakaavaehdotus on osoitettu liitekartalla.

C. Sopimuksen tarkoitus

Kunta, maanomistaja ja toteuttaja sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisesti maanomistajan osallistumisesta kunnalle yhdyskuntarakentamisesta

aiheutuviin kustannuksiin sekä mahdollisista muista, jäljempänä tässä sopimuksessa mainituista osapuolten välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista.

D. Yhdyskuntarakentaminen ja maanomistajan osallistuminen kustannuksiin

Yhdyskuntarakentaminen

Kunnallistekniikan rakentaminen

Kunta on rakentanut kustannuksellaan vesihuoltoverkoston sekä lainvoimaisen kaavan mukaiset kadut ja viheralueet. Asemakaavan mahdollisesti aiheuttamista kunnallistekniikan muutostöistä vastaa kunta.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä Tuusulan vesihuoltoliikelaitoksen vesihuoltoverkostoihin, elleivät kunta ja maanomistaja vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Maanomistajan omistamalle alueelle tulevilta rakennuksilta peritään vesihuoltoverkostoihin liittymisestä liittymis- ja muut maksut liittymishetkellä voimassa olevien Tuusulan vesihuoltoliikelaitoksen ohjeiden ja voimassaolevan hinnaston mukaisesti.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistajan rakennushankkeiden edellyttämien johtojen ja kaapeleiden mahdollisista siirroista maanomistaja sopii johtojen ja kaapeleiden omistajien kanssa. Kunta ei osallistu siirtokustannuksiin.

Sopimuskorvaus ja alueiden luovuttaminen

Maanomistaja osallistuu asemakaavan rakentamista palvelevan sisäisen ja ulkoisen yhdyskuntarakentamisen kunnalle aiheuttamiin kustannuksiin kunnan maapoliittisen ohjelman ja valtuuston päätöksen mukaisesti seuraavasti:

Korvauksen peruste

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalueelle on osoitettu omakotirakennusten korttelialuetta merkinnällä AO 4 514 m² (492 k-m²), jonka arvo on laskettu hinnalla 425 €/k-m². Alueen arvoksi on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti arvioitu yhteensä 209 100 €.

Asemakaavan muutos ehdotuksen mukaan maanomistajan maalle on osoitettu asuinpienalojen korttelialuetta merkinnällä AP noin 4 514 m² (1 180 k-m). Pientalojen muutoskaava-alueilla arvonnousu lasketaan kerrosneliömetrien lisääntymisestä yli vähäisen arvonnousun kynnyksen 100 k-m², eli kaavan tuoma arvonnousu on 518 400 euroa. (1 080 k-m² x 480 €/k-m²).

Alueella sijaitsevan rakennuksen purkukustannukset ovat arvion mukaan 51 967 euroa. Rakennuksen purkaminen on välttämätöntä asemakaavan muutoksen mukaisen rakennusoikeuden käyttöönottamiseksi.

Edellä esitetyn perusteella alueen arvonnousu on 257 333 euroa, joka on korvauksen peruste.

Sopimuskorvauksen määrä

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä arvonnoususta, jolloin korvattava summa on 128 667 euroa.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Maanomistaja maksaa Kunnalle sopimuskorvauksena 128 667 euroa sekä osallistuu kaa-voituksen ja sen vaatimien selvitysten kustannuksiin maksamalla palveluhinnaston mukaisen maksun, 3000 €.

Sopimuskorvaus maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun asemakaava (nro 3636) on saanut lainvoiman. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Alueiden luovuttaminen

Kunta omistaa n. 54 m² (14 k-m²) suuruisen osan asemakaavaehdotuksen mukaisesta AP-tontista, ja luovuttaa sen maanomistajalle 480 €/k-m² hinnalla. Alueen arvo on 6 720 €. Alueen luovuttamisesta on sitovasti sovittu tämän sopimuksen kohdassa E. Esisopimus määrää alan kaupasta. Luovutettava alue on rajattu liitekartalle.

Alueen luovutuksesta tehdään erillinen luovutuskirja kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

E. Esisopimus määräalan kaupasta

1. Sopijapuolet

Asunto Oy Tuusulan Kesäheinä y 3267006-8
c/o T2H Rakennus Oy
Vantaankoskentie 14
01670 Vantaa

jäljempänä tässä sopimuksessa "ostaja"
sekä

Tuusulan kunta y 0131661-3
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

2. Kaupan kohde

Tuusulan kunta luovuttaa ostajalle noin 54 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-401-5-359 Ali-Knuutila. Kaupan kohde on aluetta koskevassa asemakaavaehdotuksessa osoitettu AP-alueeksi, jolla on rakennusoikeutta 14 k-m².

Luovutettava alue on esitetty liitekartalla.

3. Kaupan ehdot

Kauppahinta

Ostaja maksaa kunnalle kauppahintana 6 720 euroa. Kauppahinta maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu. Viivästyskorko on korkein kolme prosenttia viivästyskorko.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus luovutettavaan alueeseen siirtyy ostajalle, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta maksettu.

Rakennukset, rakenteet, puusto

Luovutettavalla alueella ei ole rakennuksia.

Luovutettavalla alueella oleva kasvillisuus ja puusto sisältyvät luovutukseen.

Kiinnitykset, rasitukset, panttioikeudet

Alue luovutetaan vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

Osuudet yhteisiin alueisiin

Luovutettava alue ei saa osuutta yhteisiin alueisiin.

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Kunta vastaa määräalaa kohdanneista vahingoista omistus- ja hallinta-ajaltaan.

Ostaja vastaa saamansa alueen erottamis- ja lainhuudatuskustannuksista.

Kunta vastaa kaupanvahvistajan kuluista.

Kiinteistövero maksetaan kiinteistöverolain (654/1992) mukaisesti.

Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona myyjä ilmoittaa, että sen tiedossa ei ole, että kaupan kohteen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 tai 17§ säädetyllä tavalla. Sopijapuolten tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevalla alueella olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut pilata maaperän tai pohjaveden.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli luovutettavalla määrälalla todetaan maaperätutkimusten tai maankaivun yhteydessä pilaantunutta maaperää tai pohjavettä, eikä syyllistä saada selville, vastaa maaperän sekä pohjaveden puhdistamiskustannuksista luovuttaja. Kuitenkin puhdistustoimenpiteet suorituttaa luovutuksen saaja kilpailuttamalla työvaiheet asianomaiset tehtävät hallitsevilla yritysillä.

Sopijapuolet ovat tietoisia puhdistamisvelvollisuudesta ympäristönsuojelulain (YSL 527/2014) mukaisesti.

Muut kaupan ehdot

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaava (nro 3636) on tullut voimaan.

F. Muut sopimusehdot

1. Alueen toteuttaminen (rakentamisvelvoite)

Toteuttaja sitoutuu rakentamaan tai luovuttamaan rakennettavaksi omistamansa tulevan asemakaavan mukaisen AP-tontin siten, että tontista on rakennettu vähintään 50 % asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrästä asemakaavaa noudattaen viiden (5) vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa toteuttajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen käyttöönottokatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Kunta voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää sanottua määräaika.

2. Sopimussakko rakentamisvelvoiteajan laiminlyömisestä

Mikäli toteuttaja laiminlyö edellisessä pykälässä tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, on toteuttaja velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 115 000 € (n. 20 % rakentamisvelvoitteen alaisen tontin arvosta) määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 5 vuotta.

Mikäli toteuttaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen myönnetyn pidennetyn määräajan kuluessa, on toteuttaja velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 115 000 € (n. 20 % rakentamisvelvoitteen alaisen tontin arvosta) uuden määräajan umpeen kuluttua ja 115 000 € (n. 20 % rakentamisvelvoitteen alaisen tontin arvosta) jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 4 vuoden ajalta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kiinteistö katsotaan rakentamattomaksi, jos sitä ei ole rakennettu edellisen kohdan rakentamisvelvoitteen edellyttämällä tavalla. Jos rakentaminen kuitenkin on edennyt siten, että suurin osa em. rakentamisvelvoitteen rakennusoikeuden määrästä on toteutettu ja siitä saatu pidettyä käyttöönottokatselmus, niin sopimussakon määrä lasketaan toteutumattoman rakentamisvelvoitteen määrästä.

Kunta voi erityisen painavasta syystä vapauttaa toteuttajan, joko kokonaan tai osittain, tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

3. Sopimuksen siirtäminen

Mikäli alue myydään osittain tai kokonaan tonttirahastolle jäävät tässä sopimuksessa sovitut velvollisuudet T2H Rakennus Oy:n vastattaviksi. Mikäli alue myydään kokonaan tai osittain muulle tämän sopimuksen ulkopuoliselle osapuolelle kuin tonttirahastolle, niin tällöin maanomistaja vastaa sopimuksen siirtämisestä velvoitteineen kauppakirjalla kyseiselle luovutuksensaajalle. Mikäli velvoitteita ei siirretä, vastaa T2H Rakennus Oy Kuntaan nähden kaikista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

4. Sopimussakko

Mikäli maanomistaja tai toteuttaja eivät täytä tämän sopimuksen ehtoja, sitoutuu ehtoja rikkonut maksamaan kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena (257 333 euroa). Sopimussakko on maksettava 30 päivän kuluessa siitä, kun Kunta on esittänyt maanomistajalle tai toteuttajalle kirjallisen vaatimuksen sopimussakon maksamisesta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

Selvyiden vuoksi sopijapuolet toteavat, että sopimussakko on erillinen seuraamus kustakin sopimusrikkomuksesta eikä se vapauta minkään sopimusvelvoitteen täyttämisestä tai sopimusvelvoitteen täyttämisestä aiheutuvien kustannusten maksamisesta.

5. Sopimuksen voimaantulo, sitovuus, raukeaminen sekä voimassaolo

Tämä sopimus tulee maanomistajaa ja toteuttajaa sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja Kuntaa sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja Tuusulan kunnanhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

Mikäli asemakaava (nro 3636) tulee maanomistajan omistamalla alueella voimaan olennaisesti toisenlaisena kuin asemakaava oli ehdotusvaiheessa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä, osapuolet voivat neuvotella sopimuksen muuttamisesta. Kuitenkin, mikäli muutos on vähäinen eikä rakennusoikeus muutu enempää kuin noin +/- 50 k-m², muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3636) ei miltei osin tule voimaan sopimusalueella, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen tämän sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin tämän sopimuksen raukeamisen johdosta.

6. Erimielisyyksien ratkaiseminen


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

Tätä maankäyttö- ja kiinteistökaupan esisopimusta on tehty neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi kaikille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Tuusulassa 6. päivänä huhtikuuta 2022

TUUSULAN KUNTA

Asunto Oy Tuusulan Kesäheinä


Petri Juhola
vs. Kuntakehitysjohtaja


Samuli Kumpulainen
yhtiökokouksen valtuuttamana

T2H Rakennus Oy


Samuli Kumpulainen
valtakirjalla

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että vs. kuntakehitysjohtaja Petri Juhola Tuusulan kunnan puolesta luovuttajana sekä Samuli Kumpulainen yhtiökokouksen valtuuttamana Asunto Oy Tuusulan Kesäheinän puolesta luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä todettu.


Sari Tennijärvi
maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja
402713/136

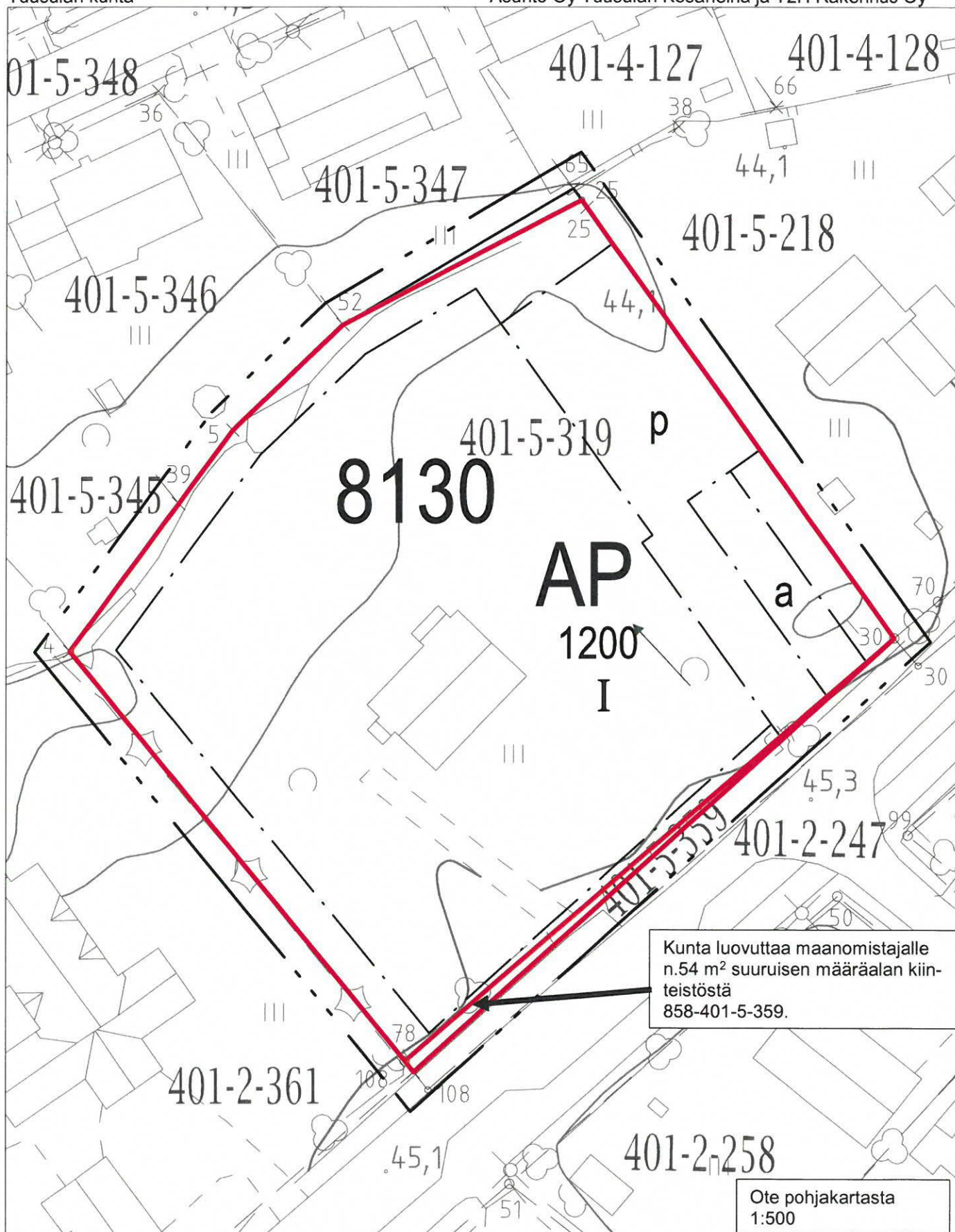
LIITTEET
sopimuksen liitekartta

Liitekartta maankäyttösovimukseen 6.4.2022

Tuusulan kunta / Asunto Oy Tuusulan Kesäheinä ja T2H Rakennus Oy

Tuusulan kunta

Asunto Oy Tuusulan Kesäheinä ja T2H Rakennus Oy



Kunta luovuttaa maanomistajalle n.54 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-401-5-359.

Ote pohjakartasta 1:500