

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ALUEIDEN VAIHTOA KOSKEVA ESISOPIMUS

A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

sekä

Kiint. Oy Tuusulan Minmus
Vanhankyläntie 267
04380 TUUSULA

y 3181903-5

jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistaja"

B. Asemakaavan laatiminen ja maanomistajan omistama alue

Tuusulan kunnassa on laadittu Peurantie 20 -niminen asemakaavaehdotus (nro 3643) (jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava"). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 16.2.-17.3.2023.

Tuusulan kunnanhallitus on päättänyt 20.1.2025 § 6 asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 30.1. - 3.3.2025.

Maankäyttösopimus koskee maanomistajan omistamaa Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä 858-411-4-368. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan noin 5000 m² ja kunnan kaavalaskennan mukaan noin 4999 m². Alueelle ei kohdistu aiempaa asemakaavaa.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu A asuinrakennusten korttelialuetta n. 928 m² (328 k-m²), AO erillispientalojen korttelialuetta n. 3056 m² (871 k-m²), VL-alueita 109 m² katualuetta 296 m², pp/t aluetta 394 m² ja pp/h aluetta 216 m².

Sopimusalue sekä asemakaavaehdotus on osoitettu liitekartalla.

C. Sopimuksen tarkoitus

Kunta ja maanomistaja 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 rakentaa kustannuksellaan vesihuoltoverkoston sekä lainvoimaisen kaavan mukaiset kadut ja viheralueet. Kunnallistekniikka rakennetaan Kunnan vuosittaisen talousarvion puitteissa, alustavan arvion mukaan kunnallistekniikka rakennetaan vuonna 2027. Aikataulu ei ole kuntaa sitova.

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 voimassa olevan 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

Asemakaavaehdotuksen mukaan maanomistajan maalle on osoitettu A asuinrakennusten korttelialuetta n. 928 m² (328 k-m²), AO erillispientalojen korttelialuetta n. 3056 m² (871 k-m²).

Tuusulan maapoliittisen ohjelman mukaan ensimmäisen asemakaavan alueilla korvauksen perusteena on asemakaavoituksesta syntyvä maan arvon muutos. Sopimuskynnys asemakaavan tuomasta rakennusoikeudesta on 150 k-m², ja jos alueella sijaitsee jo rakennettu asuinrakennus, niin sopimuskynnys on 500 k-m² jo rakennetun asuinrakennuksen lisäksi. Sopimuskynnyksen ylittävältä osuudelta maanomistaja maksaa sopimuskorvausta vähintään 50 % ja korkeintaan 70 % asemakaavan tuomasta arvonnoususta.

Tuusulan kiinteistöarvioihin perustuvan voimassa olevan vyöhykehinnittelun mukaisesti A rakennusoikeuden arvo alueella on 400 €/ k-m² ja AO rakennusoikeuden arvo alueella on 425 €/ k-m².

Sopimuskynnys on siis 150 k-m², eli 63 750 €.

Uuden kaavan rakennusoikeuden arvo on yhteensä 501 375 €.

Edellä esitetyn perusteella sopimuskorvauksen perusteena oleva arvonnousu on 437 625 €.

Sopimuskorvaus

Sopimuskorvauksen määrä on 50% arvonnoususta, eli 218 812,50 €.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Maanomistaja suorittaa sopimuskorvauksen osin rahana 2 612 € ja osin alueluovutuksena 216 200,00 €, josta on tarkemmin sovittu kohdassa F. esisopimus alueiden luovutuksesta.

Maanomistaja maksaa sopimuskorvauksen rahana maksettavan osuuden ja kaavoituksen palveluhinnaston mukaisen 1000 € maksun asemakaavan laatimisesta 30 päivän kuluessa siitä, kun asemakaava (nro 3643) on saanut lainvoiman. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Lisäksi maanomistaja on osallistunut kaavoituksen aikana tehtyjen hulevesi-, melu- ja pilaantuneisuusselvitysten kustannuksiin kaava-alueen maanomistussuhteiden mukaisesti. Näiden kustannukset on laskutettu erikseen.

Alueen luovuttaminen

Maanomistaja luovuttaa kunnalle noin 928 m² (328 k-m²) suuruisen A tontinosan tontista nro 5 korttelissa 8531 ja yhteensä noin 700 m² (200 k-m²) suuruiset AO tontinosat tonteista nrot 7, 10 ja 11 korttelissa 8532. A tontinosan arvo on 131 200 € ja AO tontinosien arvo on yhteensä 85 000 €, maanomistaja kuittaa niillä sopimuskorvauksesta maksetuksi 216 200 euroa.

Maanomistajan luovuttaa lisäksi sopimusalueella olevat VL-, katu- ja pp/t- ja pp/h-alueet (yhteensä n. 1015 m²) kunnalle ilman erillistä korvausta.

Kunta omistaa noin 17 m² (5 k-m²) suuruisen AO tontinosan tontista nro 6 korttelissa 8532, ja luovuttaa sen 2125 euron kauppahinnalla maanomistajalle.

Alueiden luovuttamisesta on sitovasti sovittu tämän sopimuksen kohdassa F. Esisopimus määräälojen vaihdosta. Luovutettavat alueet on rajattu liitekartalle.

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

E. Muut sopimusehdot

1. Vaihtoehtoinen mahdollisuus sopimuskorvauksen suorittamisesta rahana

Maanomistajalla on mahdollisuus vaihtaa sopimuskorvauksen suorittaminen maana suoritettavasta korvauksesta rahana maksettavaksi. Mikäli maanomistaja haluaa suorittaa korvauksen rahana, on maanomistajan kahden viikon kuluessa kaavan voimaantulosta ilmoitettava asiasta kunnalle.

Tällöin sopimuskorvaus maksetaan kunnalle 218 812,50 euron suuruisena rahakorvauksena yhden (1) kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

Mikäli tätä optiota käytetään, puretaan alueiden luovutusta koskeva esisopimus kolmen kuukauden kuluessa edellä mainitun sopimuskorvauksen maksamisesta.

2. Alueen toteuttaminen (rakentamisvelvoite)

Maanomistaja sitoutuu rakentamaan tai luovuttamaan rakennettavaksi omistukseensa jäävät tulevan asemakaavan mukaiset AO-tontit siten, että vähintään 2 tonttia on rakennettu asemakaavaa noudattaen viiden (5) vuoden kuluessa kunnallistekniikan valmistumisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa maanomistajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen käyttöönottokatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Kunta voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää sanottua määräaikaa.

3. Sopimussakko rakentamisvelvoiteajan laiminlyömisestä

Mikäli maanomistaja laiminlyö edellisessä pykälässä tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, on maanomistaja velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 30 600 € (n. 20 % rakentamisvelvoitteen alaisten tonttien arvosta) määräajan umpeen kuluttua

jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 5 vuotta.

Mikäli maanomistaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen myönnetyn pidennetyn määräajan kuluessa, on maanomistaja velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 30 600 € (n. 20 % rakentamisvelvoitteen alaisten tonttien arvosta) uuden määräajan umpeen kuluttua ja 30 600 € (n. 20 % rakentamisvelvoitteen alaisten tonttien 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 maanomistajan, joko kokonaan tai osittain, tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

4. Sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kunnan suostumusta. Tämä ei koske kaavanmukaisten tonttien luovuttamista edelleen rakennettaviksi.

Mikäli maanomistaja luovuttaa tontteja kolmannelle osapuolelle, on tämän sopimuksen velvoitteet siirrettävä uudelle omistajalle ja merkittävä saantokirjaan. Mikäli velvoitteita ei siirretä, vastaa maanomistaja kuntaan nähden kaikista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

5. Sopimussakko

Mikäli maanomistaja ei tee sovittuja alueluovutuksia määräaikaan mennessä, sitoutuu maanomistaja maksamaan kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena (437 625 euroa). Sopimussakko on maksettava 30 päivän kuluessa siitä, kun Kunta on esittänyt maanomistajalle kirjallisen vaatimuksen sopimussakon maksamisesta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

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

6. Sopimuksen voimaantulo, sitovuus, raukeaminen sekä voimassaolo

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

Mikäli asemakaava (nro 3643) 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 +/- 20 k-m², muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3643) ei miltään osin tule voimaan sopimusalueella, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin tämän sopimuksen raukeamisen johdosta.

7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

F. Esisopimus määräalojen vaihdosta

1. Sopijapuolet

Kiint. Oy Tuusulan Minmus
Vanhankyläntie 267
04380 TUUSULA

y 3181903-5

jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistaja"

sekä

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

2. Sopimuksen tarkoitus

Tämä luovutuskirja liittyy sopijapuolten välillä solmittuun maankäyttösopimukseen. Luovutuksella kuitataan osa maanomistajan maankäyttösopimuskorvauksesta maksetuksi.

3. Vaihdon kohteet

Myyjä luovuttaa kunnalle noin 2643 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-411-4-368. Luovutuksen kohde on Peurantie-nimiseen asemakaavaehdotukseen merkitty kaduksi 296 m², pp/t-alueeksi 394 m², pp/h-alueeksi 216 m², A-korttelialueeksi 928 m² (328 k-m²) ja AO-korttelialueeksi 700 m² (200 k-m²) ja VL-alueeksi 109 m².

- katualueen arvo 0 €
- pp/t alueen arvo 0 €
- pp/h alueen arvo 0 €
- VL-alueen arvo 0 €
- AO-tontinosien arvo 85 000 €
- A-tontinosan arvo 131 200 €

Luovutuksella kuitataan maanomistajan maankäyttösopimuskorvauksesta maksetuksi 216 200 euroa.

Kunta luovuttaa maanomistajalle noin 17 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-411-4-369. Luovutuksen kohde on Peurantie-nimiseen asemakaavaehdotukseen merkitty AO-korttelialueeksi, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 5 k-m², jonka arvo on 2125 €.

Luovutettavat alueet on osoitettu liitekartalla.

4. Luovutuksen ehdot

Välikorvaus

Maanomistaja maksaa maankäyttösopimukseen perustuvasta vaihdosta kunnalle välikorvausta 2125 €.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyy kunnalle, kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu ja maanomistajalle kun vaihtokirja on allekirjoitettu ja välikorvaus on maksettu.

Rakennukset, rakenteet, puusto

Luovutettavilla alueilla ei ole rakennuksia.

Luovutettavilla alueilla oleva kasvillisuus ja puusto sisältyvät luovutukseen.

Kiinnitykset, rasitukset, panttioikeudet

Alueet luovutetaan vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

Osuus yhteisiin alueisiin

Luovutettavat alueet eivät saa osuuksia yhteisiin alueisiin.

Sopijapuolet vastaavat määräaloista maksettavista veroista ja maksuista sekä niitä kohdanneista vahingoista omistus- ja hallinta-ajaltaan.

Sopijapuolet vastaavat saamiensa alueiden erottamis- ja lainhuudatuskustannuksista.

Kiinteistöverot maksetaan kiinteistöverolain (654/1992) mukaisesti.

Kunta vastaa kaupanvahvistajan kuluista.

Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona luovuttajat ilmoittavat, että heidän tiedossaan ei ole, että luovutuksen kohteena olevien alueiden maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 tai 17§ säädetyllä tavalla. Luovuttajien tiedossa ei ole, että vaihdon kohteena olevilla alueilla olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut pilata maaperän tai pohjaveden.

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

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

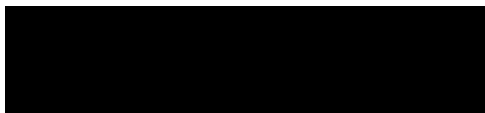
Muut kaupan ehdot

Lopullinen vaihtokirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaava (nro 3643) on tullut voimaan.

Tätä maankäyttösopimusta ja määräalojen vaihdon esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Tuusulassa 24. päivänä maaliskuuta 2025

Kiint. Oy Tuusulan Minmus



Aarno Sjöblom, valtakirjalla

TUUSULAN KUNTA



Pirjo Sirén
kuntakehitysjohtaja

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että Aarno Sjöblom valtakirjalla Kiint. Oy Tuusulan Minmuksen puolesta sekä kuntakehitysjohtaja Pirjo Sirén Tuusulan kunnan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän määräalojen vaihdon 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.



Olli-Pekka Mikkonen
Maanmittauslaitoksen määräämä
kaupanvahvistaja 402000/1639

LIITTEET
sopimuksen liitekartta

□ □ □ □ □

