

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

sekä

Profixer Oy
Kalkkikiventie 3
04300 TUUSULA

y 2217422-0

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 858-411-4-329. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan noin 6002 m² ja kunnan kaavalaskennan mukaan noin 5984 m². Alueelle ei kohdistu aiempaa asemakaavaa.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu A asuinrakennusten korttelialuetta n. 3664 m² (1200 k-m²), AO erillispientalojen korttelialuetta n. 1986 m² (597 k-m²) ja katualuetta 334 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

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 asuinrakennusten korttelialuetta merkinnällä A noin 3664 m² (1200 k-m²) ja AO erillispientalojen korttelialuetta n. 1986 m² (597 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 63 750,00 €.

Uuden kaavan rakennusoikeuden arvo on yhteensä 733 725,00 €.

Edellä esitetyn perusteella sopimuskorvauksen perusteena oleva arvonnousu on 669 975,00 €

Sopimuskorvaus

Sopimuskorvauksen määrä on 50% arvonnoususta, eli 334 987,50 €

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Maanomistaja suorittaa sopimuskorvauksen alueluovutuksena, josta on tarkemmin sovittu kohdassa F. esisopimus alueiden luovutuksesta.

Maanomistaja maksaa 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 3664 m² (1200 k-m²) suuruisen A tontin nro 3 korttelissa 8531. Tontin arvo on 480 000 € ja maanomistaja kuittaa sillä sopimuskorvauksen 334 987,50 € ja kunta maksaa sopimuskorvauksen ylittävistä osasta kauppahintana 145 012,50 €.

Maanomistajan luovuttaa lisäksi sopimusalueella olevat katualueet (n. 334 m²) kunnalle ilman erillistä korvausta.

Alueiden luovuttamisesta on sitovasti sovittu tämän sopimuksen kohdassa F. Esisopimus määrää alan kaupasta. Luovutettava alue on rajattu liitekartalle.

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

E. Muut sopimusehdot

1. 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 määräaika.

2. 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.

3. 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.

4. Sopimussakko

Mikäli maanomistaja ei tee sovittuja alueluovutuksia määräaikaan mennessä, sitoutuu maanomistaja maksamaan kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena (669 975,00 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.

5. 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 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.

F. Esisopimus määräalan kaupasta

1. Sopijapuolet

Profixer Oy
Kalkkikiventie 3
04300 TUUSULA

y 2217422-0

jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistaja"
sekä

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

2. Sopimuksen tarkoitus

Tämä kauppakirja liittyy sopijapuolten välillä solmittuun maankäyttösopimukseen.

Kunta kuittaa saannolla maanomistajaa velvoittavan maankäyttösopimuskorvauksen (334 987,50 euroa) maksetuksi ja maksaa loppuosan luovutettavien alueiden arvosta kauppahintana.

3. Kaupan kohde

Myyjä luovuttaa kunnalle noin 3998 m² suuruisen kaksipalstaisen määräalan kiinteistöstä 858-411-4-329. Luovutuksen kohde on Peurantie-nimiseen asemakaavaehdotukseen merkitty kaduksi 334 m² ja A-korttelialueeksi yhteensä 3664 m².

- katualueen arvo 0 €
- AO-tontin arvo 480 000 € (maankäyttösopimuskorvauksen maksuna 334 987,50 € ja loppuosasta kunta maksaa kauppahintaa)

Luovutettava alue on osoitettu liitekartalla.

4. Kaupan ehdot

Kauppahinta

Kauppahinta on 145 012,50 €.

Kauppahinnan maksaminen

Kunta maksaa kauppahinnan 30 vrk kuluessa siitä, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy kunnalle, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu ja kun kauppahinta kokonaisuudessaan maksettu.

Rakennukset, rakenteet, puusto

Kaupan kohteella ei ole rakennuksia.

Kaupan kohteella oleva kasvillisuus ja puusto sisältyvät luovutukseen.

Kiinnitykset, rasitukset, panttioikeudet

Alue luovutetaan vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

Osuus yhteisiin alueisiin

Kaupan kohde ei saa osuutta yhteisiin alueisiin.

Sopijapuolet vastaavat määräalasta maksettavista veroista ja maksuista sekä sitä kohdanneista vahingoista omistus- ja hallinta-ajaltaan.

Kunta vastaa saamansa alueen erottamis- ja lainhuudatuskustannuksista.

Kiinteistöverot maksetaan kiinteistöverolain (654/1992) mukaisesti.

Kunta vastaa kaupanvahvistajan kuluista.

Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona luovuttaja ilmoittaa, että sen tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 tai 17§ säädetyllä tavalla. Luovuttajan 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 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 kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaava (nro 3643) on tullut voimaan.

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

Tuusulassa 24. päivänä maaliskuuta 2025

Profixer Oy



Kalevi Hyytinen
toimitusjohtaja

TUUSULAN KUNTA



Pirjo Sirén
kuntakehitysjohtaja

Kaupanhahvistajan todistus

Kaupanhahvistajana todistan, että toimitusjohtaja Kalevi Hyytinen Profixer Oy:n puolesta luovuttajana sekä kuntakehitysjohtaja Pirjo Sirén Tuusulan kunnan puolesta luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän määräalan kaupan 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
kaupanhahvistaja 402000/1639

LIITTEET

sopimuksen liitekartta

Tuusulan kunta

Profixer Oy

