

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN VAIHDOSTA**A. Sopijapuolet**

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

Kiinteistö Oy Hyrylän Upseerikerho
c/o Pankko Teijo
Ilmari Kiannon kuja 9 A 1
04310 Tuusula

y 2343343-1

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Kaavoitus ja Maanomistajan omistama alueOsayleiskaava

Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi Rykmentinpuiston osayleiskaavan kokouksessaan 7.5.2012. Valtuuston päätöksen mukaisen osayleiskaava-alueen pinta-ala on n. 480 ha, tavoitteellinen mitoitus n. 15 000 uutta asukasta ja kokonaiskerrosala vaihtelee välillä 820 000 k-m² – 1 060 000 k-m².

Asemakaavoitus

Asemakaavaluonnos (Rykmentinpuisto) on ollut nähtävillä 13.2–14.4.2014.

Osalle asemakaavaluonnosaluetta Kunta on laatinut Kirkonmäen asemakaava ja asemakaavanmuutos-nimisen asemakaavaehdotuksen (nro 3573) (jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava").

Maankäyttösopimus koskee Maanomistajan omistamia Tuusulan kunnassa sijaitsevia mää-
räaloja 858-401-1-8-M602 ja 858-401-1-792-M602. Maanomistajan omistaman alueen
(maankäyttösopimusalue) pinta-ala on n. 5 178 m². Alueluovutuksissa on mukana myös
Monion lainvoimaisella asemakaava-alueella sijaitseva katualue n. 147 m².

Sopijapuolet ovat 6.2.2013 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen käynnistä-
miseksi, jonka Tuusulan kunnanhallitus on hyväksynyt 11.3.2013 § 120.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu C-3 keskustatoimintojen kortteli-
aluetta 3 384 m² (608 k-m²) ja A-23 asuinrakennusten korttelialuetta 1 721 m² (1 718 k-
m²).

Sopimusalueella on olemassa oleva ravintolarakennus, jonka kerrosala on n. 608 k-m².

C. Sopimuksen tarkoitus

Kunta ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, alueiden luovutukseen liittyvästä esisopimuksesta sekä mahdollisista muista, jäljempänä tässä sopimuksessa mainituista osapuolten välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista.

D. Yhdyskuntarakentaminen ja Maanomistajan osallistuminen kustannuksiin

Kaavoituskustannukset

6.2.2013 allekirjoitetun asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen mukaisesti maanomistaja vastaa asemakaavatyön ja työssä tarvittavien suunnitelmien ja selvitysten kustannuksista. Maanomistajan kustannusosuus määräytyy maanomistajan asemakaava-alueella omistaman alueen ja koko asemakaava-alueen pinta-alan suhteessa. Koko kaava-alueen pinta-ala on 61 016 m² ja maanomistajan kaava-alueella omistaman alueen pinta-ala on 5 178 m², joten maanomistajan osuus kustannuksista on 8 %, kuitenkin enintään 1 000 euroa.

Yhdyskuntarakentaminen

Kunnallistekniikan rakentaminen

Kunta rakentaa kustannuksellaan vesihuoltoverkoston sekä lainvoimaisen kaavan mukaiset kadut ja viheralueet. Kunnallistekniikka rakennetaan Kunnan vuosittaisen talousarvion puitteissa.

Kunta rakentaa Tykkietien kadunrakentamisen yhteydessä kustannuksellaan uuden tontti-liittymän maanomistajan C-3 tontille 2 korttelissa 5739.

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 taksojen mukaan.

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

Korvauksen peruste ja sopimuskorvaus

Kyseessä on alueen ensimmäinen asemakaava. Tuusulan maapoliittisen ohjelman mukaan ensimmäisen asemakaavan alueilla korvauksen perusteena oleva lisärakennusoikeus laskeaan siten, että asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä vähennetään 500 k-m² sekä olemassa oleva rakentaminen.

Asemakaavaehdotuksessa C-3 keskustatoimintojen korttelialueeksi merkityllä alueella sijaitsee olemassa oleva ravintolarakennus, joka on merkitty suojeltavaksi kaavamääräyksellä sr-24. C-3 alueelle ei ole osoitettu lisärakennusoikeutta. Maanomistajan omistamalle alueelle on asemakaavaehdotuksessa osoitettu lisärakennusoikeutta kaavamerkinnällä A-23 n. 1 718 k-m², tästä määrästä vähennetään 500 k-m² eli korvauksen perusteeksi määräytyy 1 218 k-m². Hintatasolla 310 €/k-m², alueen arvonnousu on 377 580 euroa, joka on korvauksen peruste.

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä arvonnoususta, jolloin korvattava summa on **188 790** euroa.

Sopimuskorvauksen maksaminen

Sopimuskorvauksen Maanomistaja suorittaa Kunnalle **188 790** euron suuruisena rahakorvauksena kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

Alueiden luovuttaminen

Kunta omistaa n. 4 291 m² suuruisen osan tulevasta A-23 korttelista 5739 ja luovuttaa sen kunnan myyntihinnalla Kiinteistö Oy Hyrylän Upseerikerholle. Maanomistaja luovuttaa sopimusalueella olevat katualueet, pinta-alaltaan n. 220 m², korvauksetta kunnalle.

Alueiden luovuttamisesta on sitovasti sovittu tämän sopimuksen kohdassa E. Esisopimus alueiden vaihdosta. Vaihdeettavat alueet on rajattu liitekartalle.

E. Esisopimus alueiden vaihdosta

1. Sopijapuolet

Kiinteistö Oy Hyrylän Upseerikerho y 2343343-1
c/o Pankko Teijo
Ilmari Kiannon kuja 9 A 1
04310 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"
sekä

Tuusulan kunta y 0131661-3
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

2. Vaihdon kohteet

Maanomistaja luovuttaa Tuusulan kunnalle korvauksetta n. 144 m² suuruisen kaksipalstaisen määräalan Tuusulan kunnassa sijaitsevasta määräalasta 858-401-1-8-M602, josta 73 m² on aluetta koskevassa asemakaavaehdotuksessa osoitettu katualueeksi ja 71 m² on Monion lainvoimaisen asemakaavan mukaista katualuetta sekä n. 76 m² suuruisen määräalan Tuusulan kunnassa sijaitsevasta määräalasta 858-401-1-792-M602, joka on Monion lainvoimaisen asemakaavan mukaista katualuetta. (0 €)

Kunta luovuttaa Maanomistajalle (kaavalaskennan mukaan) n. 366 m² suuruisen Tuusulan kunnassa sijaitsevan kiinteistön 858-401-1-83, n. 703 m² määräalan yleisestä alueesta 858-1-9903-24, n. 2945 m² määräalan kiinteistöstä 858-401-1-785 ja n. 277 m² määräalan määräalasta 858-401-1-8-M501. Luovutuksen kohteena oleva määräala on asemakaavaehdotuksen mukainen A-23 tontinosa (yhteensä n. 4 291 m²), jolle on osoitettu asemakaavaehdotuksessa rakennusoikeutta 4 282 k-m².
(4 282 k-m² x 310 €/ k-m² = 1 327 420 €)

Vaihdettavat alueet on esitetty liitekartalla.

3. Vaihdon ehdot

Väliraha

Maanomistaja maksaa vaihdossa kunnalle välirahaa 1 327 420 €.

Väliraha maksetaan kolmessa (3) erässä seuraavasti:

1. erä suuruudeltaan 442 474 euroa maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu.

2. erä suuruudeltaan 442 473 euroa maksetaan 2 kk kuluessa siitä, kun A-23 korttelin 5739 tontin nro 1 ensimmäinen rakennuslupa on myönnetty. Rakennusluvan tilanteesta huolimatta 2. erä on maksettava kuitenkin viimeistään 2 vuoden kuluttua ensimmäisen erän eräpäivästä.

3. erä suuruudeltaan 442 473 euroa maksetaan 2 vuoden kuluessa 2. erän eräpäivästä.

Viivästyskorko on korkein korkolain 4 §:n sallima viivästyskorko.

Vakuus

Välirahan 2. ja 3. erän suorittamisen vakuudeksi ostaja sitoutuu luovuttamaan Kunnalle suuruudeltaan 2 x 442 473 euron suuruiset vakuudet lopullisen vaihtokirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Vakuutena luovutetaan edellä mainitun suuruiset pankkitakaukset. Ensimmäinen vakuus vapautuu, kun lopullisen vaihtokirjan mukainen 2. erä on maksettu ja toinen vakuus vapautuu, kun lopullisen vaihtokirjan mukainen 3. erä on maksettu.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus vaihdettaviin alueisiin siirtyvät sopijapuolille, kun Tuusulan kunnanhallituksen vaihtokirjan hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman, lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu, välirahan 1. erä on maksettu ja vakuudet Kunnalle luovutettu.

Rakennukset, rakenteet, puusto

Luovutuksen kohteilla ei sijaitse rakennuksia ja alueella olevat rakenteet, kasvillisuus ja puusto sisältyvät vaihdon kohteisiin.

Rakentamisvelvoite

Maanomistaja sitoutuu rakentamaan A-23 korttelin 5739 tontille nro 1 asemakaavan, voimassa olevan lainsäädännön, rakennusjärjestyksen, rakentamismääräyskokoelman, rakennusluvan ja kaavoituksen sekä rakennusvalvonnan hyväksymien piirustusten sekä mahdollisten rakentamisohjeiden mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään 50 % kaavamukaisesta rakennusoikeudesta, viiden (5) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maanomistajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen loppukatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Kunta voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää sanottua määräaika.

Sopimussakko rakentamisvelvoiteajan laiminlyömisestä

Mikäli maanomistaja laiminlyö edellisessä pykälässä tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, maanomistaja on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 20 % välirahasta määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 5 vuotta.

Mikäli maanomistaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen myönnetyn pidennetyn määräajan kuluessa, maanomistaja on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 20 % välirahasta uuden määräajan umpeen kuluttua ja 20 % välirahasta jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 4 vuotta.

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 loppukatselmus, niin sopimussakon määrä lasketaan toteutumattoman rakentamisvelvoitteen määrästä.

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

Kiinnitykset, rasitukset, panttioikeudet

Alueet luovutetaan vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista. Maanomistaja vapauttaa kustannuksellaan luovutettavan alueen mahdollisista em. vastuista, kun lopullinen vaihtokirja on tehty.

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

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

Kumpikin sopijapuoli vastaa saamansa alueen erottamis- ja lainhuudatuskustannuksista.

Kiinteistövero maksetaan kiinteistöverolain (654/1992) mukaisesti.

Kunta maksaa kaupanvahvistajan palkkion.

Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona sopijapuolet ilmoittavat, että sopijapuolien tiedossa ei ole, että vaihdossa luovuttamansa alueen maaperä olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 ja 17 §:ssä säädetyllä tavalla. Sopijaosapuolien tiedossa ei ole, että vaihdon kohteena olevilla kiinteistöillä olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän roskaantumista ja/tai maaperän tai pohjaveden pilaantumisen. Jos alueelta jatkossa löytyy pilaantumista, joka on aiheutunut ennen omistusoikeuden siirtymistä vastaa puhdistamisesta ensisijaisesti pilaaja. Jos pilaajaa ei saada vastuuseen vastaa puhdistamisesta alueen luovuttaja.

Osapuolet ovat tietoisia maaperän ja pohjaveden puhdistamisvelvollisuudesta ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisesti.

Muut luovutusehdot

Lopullinen vaihtokirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaavan muutos (nro 3573) on tullut voimaan.

F. Muut sopimusehdot

1. Alueiden luovuttaminen ja sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta. Tämä ei koske kaavan mukaisten tonttien luovuttamista edelleen rakennettaviksi. Tontteja edelleen luovutettaessa niiden rakentamisvelvoite sopimussakkoineen

on siirrettävä tontin toteuttajalle, muutoin vastuu rakentamisvelvoitteen täyttymisestä sopimussakkoineen jää Maanomistajalle.

Maanomistaja vastaa, ellei Kunnan kanssa erikseen toisin sovita, Kuntaan nähden kaikista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, mikäli luovuttaa sopimusalueella omistaansa aluetta osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa.

2. Taideohjelma

Maanomistaja sitoutuu osallistumaan Rykmentinpuiston taideohjelmassa määriteltyihin taiteen toteutuskustannuksiin ja sitoutuu ottamaan sopimusehdon alueen toteuttamisesta kiinteistöä tai sen hallintaan oikeuttavia osakkeita koskevaan vastaiseen/vastaisiin luovutuskirjoihin (koko yhtiön osakekannan osalta).

Taideohjelman mukaisesti, vastaisen kiinteistökaupan yhteydessä, tuleva tontinomistaja luovuttaa kunnalle 3 % tontin myyntihinnasta, taiteen toteuttamista varten perustettuun Taiderahastoon, kunnan em. osuus on 1,5 %. Taiteeseen ohjattava raha maksetaan tonttihinnan päälle. Kerätyt varat käytetään Rykmentinpuiston alueelle toteutettavaan taiteeseen.

Taiderahan määrä perustuu toteutettavan tontin rakennusoikeuteen 6000 k-m² ja ulkopuolisen arvioitsijan tekemään Rykmentinpuiston hinta-arvioon, joka kyseisellä tontilla on 310 €/k-m². Taideraha (55 800 €) maksetaan kokonaisuudessaan vaihtokirjan 1. erän maksun yhteydessä erillisellä laskulla.

3. Sopimussakko

Mikäli Maanomistaja ei tee sovittua alueluovutusta määräaikaan mennessä taikka muutoin olennaisesti rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, sitoutuu Maanomistaja maksamaan Kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena (377 580 €). Sopimussakko on maksettava 30 päivän kuluessa siitä, kun Kunta on esittänyt Maanomistajalle kirjallisen reklamaation perusteluineen ja vaatimuksen sopimussakon maksamisesta. Viivästyskorke on korkein korkolain 4 §:n sallima viivästyskorke.

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

4. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen

Tämä sopimus tulee maanomistajaa sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja kuntaa sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja Tuusulan kunnanvaltuusto on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

Mikäli asemakaava (nro 3573) 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 asemakaava (nro 3573) ei miltään osin tule voimaan Maanomistajan asemakaava-alueella omistamalla alueella 31.12.2023 mennessä, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen

rauetessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen tämän sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin tämän sopimuksen raukeamisen johdosta. Tällöin Maanomistaja ja Kunta voivat vaatia tämän sopimuksen kohdassa E. todetun kiinteistön kaupan esisopimuksen purkamista.

5. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla ja vastan jälkeen kiinteistöjen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

Tätä maankäyttösopimusta ja alueiden vaihtoa koskevaa esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Tuusulassa 13. päivänä syyskuuta 2018

TUUSULAN KUNTA

Marko Härkönen
kuntakehitysjohtaja

Tuula Hyttinen
kunnansihteeri

MAANOMISTAJA

Kiinteistö Oy Hyrylän Upseerikerho

Teijo Pankko
toimitusjohtaja

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että toimitusjohtaja Teijo Pankko Kiinteistö Oy Hyrylän Upseerikerhon puolesta sekä kuntakehitysjohtaja Marko Härkönen ja kunnansihteeri Tuula Hyttinen Tuusulan kunnan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän vaihdon esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta allekirjoitettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainittu

Matti Karppi
maanmittausinsinööri
kaupanvahvistaja 8581/8

**Liitekartta maankäyttösopimukseen ja esisopimukseen alueiden vaihdosta 13.9.2018
Tuusulan kunta (Kunta) / Kiinteistö Oy Hyrylän Upseerikerho (Maanomistaja)**

Tuusulan kunta

Kiinteistö Oy Hyrylän Upseerikerho

