

# MAANKÄYTTÖSOPIMUS

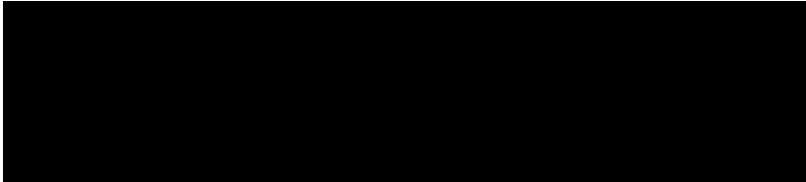
## A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta  
PL 60  
04301 Tuusula

Y-tunnus: 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "**kunta**"


sekä



jäljempänä tässä sopimuksessa "**maanomistaja**"

## B. Asemakaavan muutoksen laatiminen ja maanomistajan omistama alue

Tuusulan kunnassa on laadittu Sammonmäki III -niminen asemakaavaluonnos (nro 3561), jäljempänä tässä sopimuksessa "**asemakaava**". Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 03.10.2019 – 04.11.2019 ja asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 14.5. – 18.6.2020.

Maankäyttösopimus koskee Maanomistajan omistamia, Tuusulan kunnassa sijaitsevia kiinteistöjä  Kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on kiinteistörekisteriotteiden mukaan noin 6621 m<sup>2</sup> ja kaavalaskennan mukaan noin 6566 m<sup>2</sup>. Alueella on voimassa Puusepäntie (nro 3397) -niminen asemakaava, joka on tullut voimaan vuonna 2004.

Asemakaavaluonnoksessa sopimusalueelle on osoitettu Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TY-17) 6566 m<sup>2</sup>, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 2.000 k-m<sup>2</sup>.

Sopimusalueella sijaitsee kaksi teollisuushallia.

Sopimusalue sekä asemakaavaluonnos 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 on rakentanut kustannuksellaan vesihuoltoverkoston sekä lainvoimaisen kaavan mukaiset kadut ja viheralueet. Uuden asemakaavan 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. Sopimusalueelle 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

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalueelle on osoitettu 6566 m<sup>2</sup> teollisuusrakennusten korttelialuetta merkinnällä TY-10, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 1500 k-m jonka arvo hintatasolla 115 €/k-m<sup>2</sup> laskettuna on 172.500 euroa.

Asemakaavaluonnoksessa maanomistajan maalle on osoitettu Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TY-17) 6566 m<sup>2</sup>, jolla on rakennusoikeutta 2000 k-m<sup>2</sup>, jonka arvo hintatasolla 115 €/k-m<sup>2</sup> laskettuna on 230.000 euroa

Edellä esitetyn perusteella alueen arvonnousu on 57.500 euroa, joka on korvauksen peruste.

### Sopimuskorvauksen määrä

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä arvonnoususta, jolloin korvattava summa on **28.750,00** euroa.

### Sopimuskorvauksen suorittaminen

Sopimuskorvaus maksetaan kunnalle **28.750,00** euron suuruisena rahakorvauksena yhden (1) kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.

Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko (8%).

## **E. Muut sopimusehdot**

### **1. Sopimuksen siirtäminen**

Tätä sopimusta ei saa siirtää, osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kunnan suostumusta.

### **2. Sopimussakko**

Mikäli maanomistaja ei määräaikana maksa tämän maankäyttösopimuksen kohdan D. mukaista sopimuskorvausta, sitoutuu maanomistaja maksamaan kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena. Tämän kohdan mukainen sopimussakko on maksettava kolmenkymmenen (30) päivän

kuluessa siitä, kun tässä sovitut sopimussakon maksamisen edellytykset ovat täyttyneet ja kunta on esittänyt kirjallisen vaatimuksen sopimussakon maksamisesta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko (8%).

### 3. 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 asemakaavan muutos (nro 3561) tulee sopimusalueella voimaan olennaisesti toisenlaisena kuin asemakaava oli luonnosvaiheessa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä, osapuolet voivat neuvotella sopimuksen muuttamisesta. Kuitenkin, mikäli muutos on vähäinen eikä rakennusoikeus muutu enempää kuin noin +/- 20 k-m<sup>2</sup>, muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3561) ei miltei 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.

### 4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

**Tätä maankäytösopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille sopijapuolille.**

Tuusulassa 16. päivänä helmikuuta 2021

TUUSULAN KUNTA

MAANOMISTAJA

Heikki Lonka  
kuntakehitysjohtaja

Liitekartta maankäyttösopimukseen 16.2.2021  
Tuusulan kunta

