

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ALUEIDEN LUOVUTUSTA KOSKEVA ESISOPIMUS

A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta y 0131661-3
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

sekä



jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistaja"

B. Asemakaavan laatiminen ja maanomistajan omistama alue

Tuusulan kunnassa on laadittu Mattila II -niminen asemakaavaehdotus (nro 3648) (jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava"). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 24.2. - 28.3.2022 ja kaavaluonnos on ollut nähtävillä 19.1. - 17.2.2023.

Tuusulan kunnanhallitus on päättänyt 10.6.2024 § 239 asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 15.08. – 16.09.2024.

Maankäyttösopimus koskee maanomistajan omistamaa Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä [REDACTED]. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan noin 13500 m² ja kunnan kaavalaskennan mukaan noin 13454 m². Alueelle ei kohdistu aiempaa asemakaavaa.

Kunta ja maanomistaja ovat 27.2.2023 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämisestä, jonka kuntakehityslautakunta on lainvoimaisesti hyväksynyt 23.11.2022 § 104.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu AO erillispientalojen korttelialuetta n. 9082 m² (1945 k-m²) ja AR rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta n. 2416 m² (1000 k-m²) ja katualuetta 1956 m².

Sopimusalueella on olemassa oleva asuinrakennus, jonka pinta-ala on 90 k-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 kunnallistekniikkaa aletaan rakentaa vuonna 2025. 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 erillispientalojen korttelialuetta merkinnällä AO noin 9082 m² (1945 k-m²) ja rivitalojen korttelialuetta merkinnällä AR noin 2416 m² (1000 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 vyöhykehinnoinnittelun mukaisesti AO rakennusoikeuden arvo alueella on 425 €/ k-m² ja AR rakennusoikeuden arvo on 375 €/ k-m².

Sopimuskynnys on siis jo rakennettu 90 k-m² + 500 k-m², eli 250 750,00 €.

Uuden kaavan rakennusoikeuden arvo on yhteensä 1 201 625,00 €.

Edellä esitetyn perusteella sopimuskorvauksen perusteena oleva arvonnousu on 950 875,00 €.

Sopimuskorvaus

Sopimuskorvauksen määrä on 475 437,50 €.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Maanomistaja suorittaa sopimuskorvauksen rahana 475 437,50 €.

Maanomistaja maksaa sopimuskorvauksen maksun yhteydessä myös asemakaavoituksen käynnistämissopimuksessa sovitun 2000 € asemakaavan laatimisesta.

Sopimuskorvaus ja käynnistämissopimuksen mukainen maksu maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun asemakaava (nro 3648) on saanut lainvoiman. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Alueiden luovuttaminen

Maanomistajan luovuttaa sopimusalueella olevat katualueet, pinta-alaltaan noin 1956 m² kunnalle ilman erillistä korvausta.

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

E. Muut sopimusehdot

1. Vaihtoehtoinen mahdollisuus sopimuskorvauksen suorittamisesta maana

Maaomistajalla on mahdollisuus vaihtaa sopimuskorvauksen suorittaminen rahallisesta suorituksesta maana suoritettavaksi korvaukseksi. Mikäli maaomistaja haluaa suorittaa korvauksen maana, on maanomistajan kahden viikon kuluessa kaavan voimaantulosta ilmoitettava asiasta kunnalle.

Sopimuskorvaus voidaan suorittaa maana luovuttamalla kunnalle noin 3206 m² suuruinen määräala kiinteistöstä [REDACTED] joka muodostaa AO-tontin [REDACTED] pinta-alaltaan n. 790 m² (230 k-m²) ja AR-tontin [REDACTED] pinta-alaltaan n. 2416 m² (1000 k-m²) korttelissa [REDACTED]. Tonttien arvona käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta, joka hinnoitellaan AO-tontilla arvolla 425 €/k-m² ja AR-tontilla arvona 375 €/k-m². Tällöin luovutuksella kuitataan osa sopimuskorvauksesta (472 750,00 €) ja loppuosan sopimuskorvauksesta (2 687,50 €) maanomistaja maksaa rahana.

Mikäli tätä optiota käytetään, allekirjoitetaan alueen luovutuksesta kauppakirja kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Kauppakirjan ehdot ovat tämän maankäytösopimuksen yhteydessä olevan esisopimuksen mukaisia.

2. Alueen toteuttaminen (rakentamisvelvoite)

Maanomistaja sitoutuu rakentamaan tai luovuttamaan rakennettavaksi omistukseensa jäävät tulevan asemakaavan mukaiset 5 kpl rakentamattomia AO-tontteja 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.

1. Sopimussakko rakentamisvelvoiteajan laiminlyömisestä

Mikäli maanomistaja laiminlyö edellisessä pykälässä tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, on maanomistaja velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 39.100 € (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 39.100 € (n. 20 % rakentamisvelvoitteen alaisten tonttien arvosta) uuden määräajan umpeen kuluttua ja 39.100 € (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.

2. Sopimuksen siirtäminen

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

3. Sopimussakko

Mikäli maanomistaja ei maksa sopimuskorvausta tai tee sovittuja alueluovutuksia määräaikaan mennessä, sitoutuu maanomistaja maksamaan kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena (475 437,50 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 täyttämistä tai sopimusvelvoitteen täyttämistä aiheutuvien kustannusten maksamisesta.

4. 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 3648) 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 3648) 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.

5. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

F. Esisopimus määräalan luovutuksesta

1. Sopijapuolet



jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistaja"
sekä



Tuusulan kunta **y 0131661-3**
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

2. Sopimuksen tarkoitus

Tämä luovutuskirja liittyy sopijapuolten välillä solmittuun maankäytösopimukseen.

3. Luovutuksen kohde

Maanomistaja luovuttaa kunnalle noin 1956 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 
 Luovutuksen kohde on Mattila II-nimiseen asemakaavaehdotukseen merkitty kaduksi.

- (katualueen arvo 0 €)

Luovutettava alue on osoitettu liitekartalla.

4. Luovutuksen ehdot

Kauppahinta

Luovutus on vastikkeeton sopijapuolten välisen 22.11.2024 allekirjoittaman maankäytösopimuksen perusteella.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyy kunnalle, kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu.

Rakennukset, rakenteet, puusto

Luovutettavalla alueella ei ole rakennuksia.

Luovutettavalla alueella lopullista kauppakirjaa allekirjoitettaessa oleva kasvillisuus ja puusto sisältyvät luovutukseen.

Kiinnitykset, rasitukset, panttioikeudet

Alue luovutetaan vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

Osuus yhteisiin alueisiin

Luovutettava alue 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 luovutuskirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaava (nro 3648) on tullut voimaan.

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

Tuusulassa 22. päivänä marraskuuta 2024

TUUSULAN KUNTA

Pirjo Sirén
kuntakehitysjohtaja

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että [REDACTED] sekä kuntakehitysjohtaja Pirjo Sirén Tuusulan kunnan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistönluovutuksen 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