

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ALUEIDEN LUOVUTUSTA KOSKEVA ESISOPIMUS

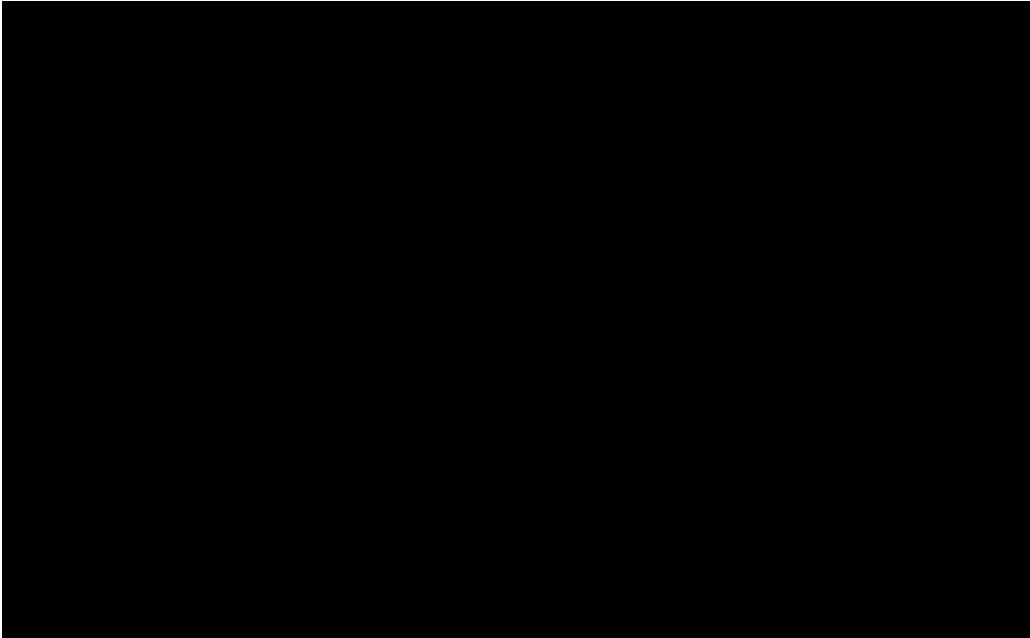
A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

sekä



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 10430 m² ja kunnan kaavalaskennan mukaan noin 10 234 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 § 105.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu AO erillispientalojen korttelialuetta n. 5723 m² (1160 k-m²) ja AP asuinpientalojen korttelialuetta n. 3403 m² (915 k-m²) ja katualuetta 1108 m².

Sopimusalueella on olemassa oleva asuinrakennus, jonka pinta-ala on 122 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 5723 m² (1160 k-m²) ja asuinpientalojen korttelialuetta merkinnällä AP noin 3403 m² (915 k-m²).

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

Tuusulan kiinteistöarvioihin perustuvan voimassa olevan vyöhykehinnon mukaisesti AO rakennusoikeuden arvo alueella on 425 €/ k-m² ja AP rakennusoikeuden arvo on 375 €/ k-m².

Sopimuskyynnys on siis jo rakennettu 122 k-m² + 500 k-m², eli 264 350,00 €.

Uuden kaavan rakennusoikeuden arvo on yhteensä 836 125,00 €.

Edellä esitetyn perusteella sopimuskorvauksen perusteena oleva arvonnousu on 571 775 €.

Sopimuskorvaus

Sopimuskorvauksen määrä on 285 887,50 euroa.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

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

Maanomistaja maksaa asemakaavoituksen käynnistämissopimuksessa sovitun 2000 € asemakaavan laatimisesta 30 päivän kuluessa siitä, kun asemakaava (nro 3648) on saanut lainvoiman. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Alueiden luovuttaminen

Maanomistaja luovuttaa kunnalle noin 3400 m² (915 k-m²) suuruisen AP tontin [REDACTED] korttelissa [REDACTED]. Tontin arvo on 343 125 € ja maanomistaja kuittaa sillä sopimuskorvauksen 285 887,50 € ja kunta maksaa sopimuskorvauksen ylittävästä osasta kauppahintana 57 237,50 €.

Maanomistajan luovuttaa lisäksi sopimusalueella olevat katualueet, pinta-alaltaan noin 1108 m² kunnalle ilman erillistä korvausta.

Alueiden luovuttamisesta on sitovasti sovittu tämän sopimuksen kohdassa F. Esisopimus määrääalan 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 4 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 määräaikaa.

2. Sopimussakko rakentamisvelvoiteajan laiminlyömisestä

Mikäli maanomistaja laiminlyö edellisessä pykälässä tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, on maanomistaja velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 28.900 € (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 28.900 € (n. 20 % rakentamisvelvoitteen alaisten tonttien arvosta) uuden määräajan umpeen kuluttua ja 28.900 € (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 rakentamisveloitteen 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.

4. Sopimussakko

Mikäli maanomistaja ei tee sovittuja alueluovutuksia määräaikaan mennessä, sitoutuu maanomistaja maksamaan kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena (571 775 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 sopimusveloitteen täyttämistä tai sopimusveloitteen täyttämistä 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 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.

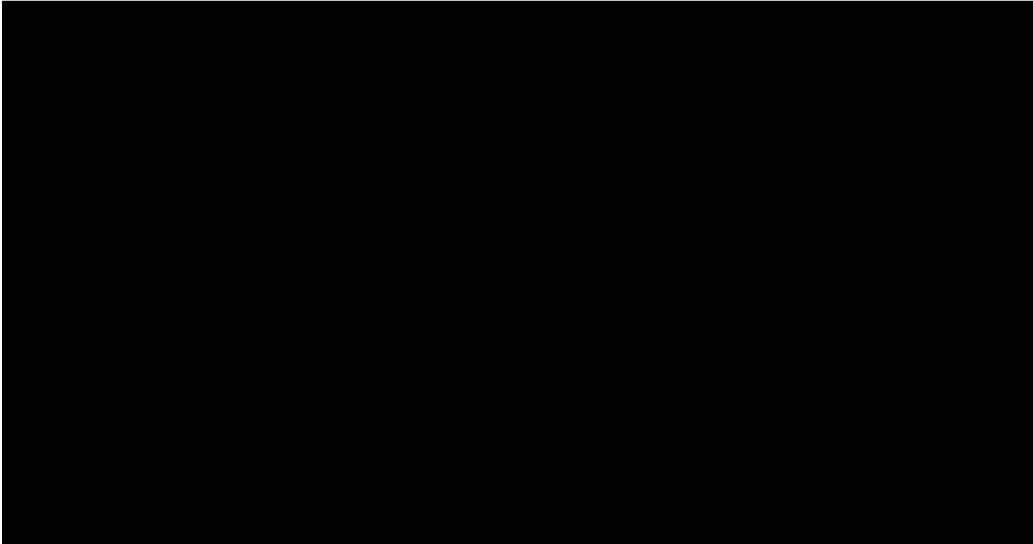
Mikäli asemakaavan muutos (nro 3648) ei miltään osin tule voimaan sopimusalueella, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen tämän sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin tämän sopimuksen raukeamisen johdosta.

6. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

F. Esisopimus määräalan kaupasta

1. Sopijapuolet



jäljempänä tässä sopimuksessa "myyjä"

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "ostaja"

2. Sopimuksen tarkoitus

Tämä kauppakirja liittyy sopijapuolten välillä solmittuun maankäytösopimukseen.

Kunta kuittaa saannolla maanomistajaa velvoittavan maankäytösopimuskorvauksen (285 887,50 euroa) maksetuksi ja maksaa loppuosan luovutettavien alueiden arvosta kauppahintana.

3. Kaupan kohde

Myyjä luovuttaa kunnalle noin 4511 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä [REDACTED].
Luovutuksen kohde on Mattila II-nimiseen asemakaavaehdotukseen merkitty kaduksi 1108 m² ja AP-korttelialueeksi yhteensä 3403 m².

- katualueen arvo 0 €
- AP-tontin arvo 343 125 € (maankäytösopimuskorvauksen maksuna 285 887,50 € ja loppuosasta kunta maksaa kauppahintaa)

Luovutettava alue on osoitettu liitekartalla.

4. Kaupan ehdot

Kauppahinta

Kauppahinta on 57 237,50€.

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 määrälästä 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 myyjä ilmoittaa, että sen tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 tai 17§ säädetyllä tavalla. Myyjän 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 määrälällä todetaan maaperätutkimusten tai maankaivun yhteydessä roskaantumista tai pilaantunutta maaperää tai pohjavettä, eikä syyllistä saada selville, vastaa maaperän sekä pohjaveden puhdistamiskustannuksista myyjä. Kuitenkin puhdistustoimenpiteet suorittaa 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 3648) on tullut voimaan.

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

Tuusulassa 21. päivänä lokakuuta 2024

TUUSULAN KUNTA

Pirjo Sirén
kuntakehitysjohtaja

Kaupanvahvistajan todistus

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