

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ALUEIDEN VAIHTOA KOSKEVA ESISOPIMUS

A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

sekä

Hyrylän Palkkitie Oy
Sulantie 19
04300 TUUSULA

y 0889401-0

jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistaja"

B. Asemakaavan laatiminen ja maanomistajan omistama alue

Tuusulan kunnassa on laadittu Palkkitie -niminen asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus (nro 3614) (jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava"). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.6. - 14.8.2023.

Tuusulan kunnanhallitus on asettanut nähtäville asemakaavaehdotuksen 30.09.2024 § 318. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 17.10.2024–18.11.2024.

Maankäyttösopimus koskee maanomistajan omistamaa Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä 858-401-3-1831. Kiinteistön pinta-ala on kunnan kaavalaskennan mukaan noin 59 678 m². Alueella voimassa olevassa Raviradan alueen rakennuskaava (nro 12) - nimisessä asemakaavassa maanomistajan omistama alue on osoitettu merkinnällä VU-1 urheilu ja virkistyspalvelualueeksi.

Kunta ja maanomistaja ovat 1.10.2019 allekirjoittaneet kaavoituksen käynnistämissopimuksen ja kumppanuuskaavoitussopimuksen, jonka kuntakehityslautakunta on hyväksynyt 21.8.2019 § 99 ja lisäksi osalle kaava-aluetta on tehty sopimus kaavoituksen käynnistämisestä jo vuonna 2004.

Asemakaavaehdotuksessa maanomistajan omistamalle alueelle on osoitettu KTY toimitilarakennusten korttelialuetta n. 59 565 m² (17 870 k-m²).

Sopimusalue sekä asemakaavaehdotus on osoitettu liitekartalla.

C. Sopimuksen tarkoitus

Kunta ja maanomistaja sopivat tällä sopimuksella alueidenkäyttölain 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 2028. 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.

Em. poiketen Kunta siirtää omalla kustannuksellaan tontilla sijaitsevan Tuusulan Veden vesijohdon katualueelle.

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 KTY toimitilarakennusten korttelialuetta noin 59 565 m² (17 870 k-m²).

Tuusulan maapoliittisen ohjelman mukaan ensimmäisen asemakaavan alueilla korvauksen perusteena on asemakaavoituksesta syntyvä maan arvon muutos. Maanomistaja on velvollinen korvaamaan kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista 35–70 % saamastaan rakennusoikeuden tai käyttötarkoituksen muutoksen tuomasta arvonnoususta.

Kiinteistöarvioihin perustuen KTY rakennusoikeuden arvo alueella on 170 €/k-m². Voimassa olevan kaavan VU-1 arvoksi on arvioitu 7 €/m², eli 417 746,00 €.

Uuden kaavan rakennusoikeuden arvo on 3 037 900,00 €.

Edellä esitetyn perusteella sopimuskorvauksen perusteena oleva arvonnousu on 2 620 154,00 €.

Kaavamuutoksesta aiheutuu katualueiden muutostöistä kunnallistekniikan kustannuksia noin 530 000 €. Sopimuskorvausta peritään 35% arvonnoususta, jonka arvioidaan kattavan kunnalle aiheutuvat kustannukset.

Sopimuskorvaus

Sopimuskorvauksen määrä on 917 053,90 € euroa.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Maanomistaja suorittaa sopimuskorvauksen osin rahana 517 053,90 € ja osin alueluovutuksena (arvo 400 000,00 €), josta on tarkemmin sovittu kohdassa F. Esisopimus määrääalojen vaihdosta.

Sopimuskorvaus maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun asemakaava (nro 3614) on saanut lainvoiman. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Alueiden vaihtaminen

Maanomistaja luovuttaa kunnalle yhteensä noin 5698 m² (1140 k-m²) suuruisen AP-5 tontin korttelissa 33062. Tontin arvo on 400 000 € ja maanomistaja kuittaa sillä osan sopimuskorvauksesta maksetuksi.

Maanomistaja luovuttaa lisäksi sopimusalueella olevat katualueet (n. 113 m²+ ravidankujan viiste noin 50 m²) kunnalle ilman erillistä korvausta.

Kunta omistaa noin 436 m² (130 k-m²) suuruisen osan korttelista 5527, ja luovuttaa sen 22 100 euron kauppahinnalla maanomistajalle.

Alueiden vaihdosta on sitovasti sovittu tämän sopimuksen kohdassa F. Esisopimus määrääalojen vaihdosta. Luovutettavat alueet on rajattu liitekartalle.

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

E. Muut sopimusehdot

1. Alueen toteuttaminen (rakentamisvelvoite)

Maanomistaja sitoutuu toteuttamaan asemakaavamuutoksen mukaisesta rakennusoikeudesta vähintään 50 % (eli 8 935 k-m²) asemakaavaa noudattaen viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun asemakaavanmuutos on lainvoimainen ja kunta on siirtänyt tontilla sijaitsevan vesijohdon pois, siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa maanomistajan pyynnöstä rakentamislain 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 250 000 € 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 250 000 € uuden määräajan umpeen kuluttua ja 250 000 € jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 4 vuoden ajalta.

Selvyiden 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 (1 000 000 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 3614) 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 asemakaavan muutos (nro 3614) ei miltei 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 määräalojen vaihdosta

1. Sopijapuolet

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

sekä

Hyrylän Palkkitie Oy
Sulantie 19
04300 TUUSULA

y 0889401-0

jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistaja"

2. Sopimuksen tarkoitus

Tämä vaihtokirja liittyy sopijapuolten välillä solmittuun maankäyttösopimukseen.

3. Vaihdon kohteet

Kunta luovuttaa maanomistajalle noin 138 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-401-3-368. Luovutuksen kohde on Palkkitie -nimisessä asemakaavaehdotuksessa osoitettu KTY-korttelialueeksi (41 k-m²).

Kunta luovuttaa maanomistajalle noin 298 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-401-3-223. Luovutuksen kohde on Palkkitie -nimisessä asemakaavaehdotuksessa osoitettu KTY-korttelialueeksi (89 k-m²).

- KTY-korttelialueiden arvo yhteensä 22 100 €

Maanomistaja luovuttaa kunnalle kaksipalstaisen noin 5861 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-401-3-1831. Luovutuksen kohde on Palkkitie -nimisessä asemakaavaehdotuksessa osoitettu kaduksi ja Raviradan alueen rakennuskaava (nro 12) -nimisessä asemakaavassa AP-5 tontiksi korttelissa 33062 ja kaduksi.

- katualueen arvo 0 €
- AP tontin arvo 400 000 €

Maanomistajan luovutuksella kuitataan maanomistajan maankäyttösopimuskorvauksesta maksetuksi 400 000,00 euroa.

4. Vaihdon ehdot

Väliraha ja sen maksaminen

Maanomistaja maksaa maankäyttösopimukseen perustuvasta vaihdosta kunnalle välirahaa 22 100 €.

Väliraha maksetaan 30 päivän kuluessa lopullisen vaihtokirjan allekirjoituksesta.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyy kunnalle, kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu ja maanomistajalle, kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu ja väliraha on kokonaisuudessaan maksettu.

Rakennukset, rakenteet, puusto

Kunnan luovuttamilla kohteilla ei ole rakennuksia.

Maanomistajan luovuttamalla AP-tontilla sijaitsee 1960-luvulla valmistunut omakotitalo, kooltaan noin 140 m². Määräala luovutetaan rakennuksineen ja liittymineen. Maanomistaja siirtää tällä vaihtokirjalla määräalalla olemassa olevat sähkö-, vesi- ja viemäriyhtymät kunnalle veloituksetta. Tähän vaihtoon ei kuulu, liittymiä lukuun ottamatta, muuta irtainta omaisuutta, eikä sellaisen omaisuuden myynnistä ole tämän vaihdon yhteydessä tehty erillistä sopimusta.

Omakotitalo on vuokrattu kolmannelle osapuolelle 19.11.2009 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella. Vuokrasopimus siirtyy luovutuksen yhteydessä kunnalle. Maanomistajan on siirrettävä vuokralaisen maksama 2000 € takuumaksu kunnalle kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä.

Vaihdon kohteilla oleva kasvillisuus ja puusto sisältyvät kauppaan.

Öljysäiliön poistaminen

Maanomistaja vastaa kustannuksellaan luovutettavalla määräalalla sijaitsevan vanhan öljysäiliön poistamisesta. Öljysäiliö on poistettava viimeistään 6 kk kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Öljysäiliön poistosta on toimitettava asianmukaiset dokumentit kunnalle. Poiston yhteydessä maanomistajan on tutkittava säiliön kohdalta maaperän pilaantuneisuus ja suoritettava mahdollisesti tarvittavat puhdistustoimenpiteet kustannuksellaan.

Kiinnitykset, rasitukset, panttioikeudet

Määräalat luovutetaan vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

Osuus yhteisiin alueisiin

Määräalat eivät saa osuuksia yhteisiin alueisiin.

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

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

Osapuolet vastaavat saamiensa alueiden lainhuudatuskustannuksista.

Kiinteistöverot maksetaan kiinteistöverolain (654/1992) mukaisesti.

Kunta vastaa kaupanvahvistajan kuluista.

Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona luovuttajat ilmoittavat, että tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteiden maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 tai 17§ säädetyllä tavalla. Luovuttajien tiedossa ei ole, että vaihdon kohteena olevilla alueilla olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut pilata maaperän tai pohjaveden.

Luovutettavilla alueilla ei ole tehty maaperän pilaantuneisuusselvityksiä.

Mikäli vaihdon kohteessa kuitenkin todetaan maaperän tai pohjaveden kunnostustarve vastaa luovuttaja siitä seuraavassa tarkemmin määrätyin tavoin: ,

Luovutuksen saajan tulee viipymättä olla yhteydessä luovuttajaan, mikäli luovutetulla alueella todetaan maaperän tai pohjaveden viranomaisen edellyttämä kunnostustarve.

Luovutuksen saajan tehtävänä on teettää viranomaisen edellyttämät kunnostustoimenpiteet. Luovuttaja vastaa luovutuksen saajalle viranomaisten edellyttämän pilaantuneen maaperän kunnostamisesta aiheutuneista suorista lisäkustannuksista.

Luovuttajan kustannusvastuulle tulevista suoritteista tulee sopia Luovuttajan kanssa ennen niiden tilaamista tai suorittamista.

Sopijapuolet ovat tietoisia puhdistamisvelvollisuudesta ympäristönsuojelulain (YSL 527/2014) mukaisesti.

Jätejakeet

Luovutettavien alueiden maaperästä mahdollisesti löytyvien jätejakeiden poistamisen kustannuksista vastaa luovuttaja. Luovuttaja vastaa jätejakeiden aiheuttamista suorista lisäkustannuksista edellytyksellä, että jätejakeet on eroteltu maa-aineksesta. Kustannuseriä joihin luovuttaja on velvollinen osallistumaan ovat:

- Ylös kaivetun, jätteenekaisen maa-aineksen seulonta- tai välppäyskustannukset jätejakeiden erottelemiseksi maa-aineksesta
- Jätejakeiden kuljetuskustannukset luvanvaraiseen loppusijoitukseen
- Jätejakeiden loppusijoituksen kustannukset veroineen.

Muut kaupan ehdot

Lopullinen vaihtokirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaava (nro 3614) on tullut voimaan.

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

Tuusulassa 5 päivänä elokuuta 2025

Hyrylän Palkkitie Oy

TUUSULAN KUNTA

Petri Juhola
vt. kuntakehitysjohtaja

Kaupanhahvistajan todistus

Kaupanhahvistajana todistan, että valtakirjalla Hyrylän Palkkitie Oy:n puolesta sekä vt. kuntakehitysjohtaja Petri Juhola Tuusulan kunnan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän määräalojen vaihdon 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

