

# MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ALUEIDEN VAIHTOA KOSKEVA ESISOPIMUS

## A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta  
PL 60  
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

sekä

jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistaja"

## B. Asemakaavan laatiminen ja maanomistajan omistama alue

Tuusulan kunnassa on laadittu Joenranta -niminen asemakaavaehdotus (nro 3525) (jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava"). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 4.4.–6.5.2019 ja kaavaluonnos on ollut nähtävillä 25.3.-10.5.2021.

Tuusulan kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen 28.11.2022 § 426. Asemakaavaehdotus on nähtävillä 19.1.2023–17.2.2023.

Maankäyttösopimus koskee maanomistajan omistamaa Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan noin 4 647 m<sup>2</sup> ja kunnan kaavalaskennan mukaan noin 4 714 m<sup>2</sup>. Alueelle ei kohdistu aiempaa asemakaavaa.

Kunta ja maanomistaja ovat 4.10.2020 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämisestä, jonka kuntakehityslautakunta on lainvoimaisesti hyväksynyt 19.8.2020 § 76.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu AO erillispientalojen korttelialuetta n. 4 216 m<sup>2</sup> (1 056 k-m<sup>2</sup>).

Sopimusalueella on olemassa oleva asuinrakennus, jonka pinta-ala on 99 k-m<sup>2</sup>.

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 kunnallistekniikka rakennetaan vuonna 2024. 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 voimassaolevan 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 4 216 m<sup>2</sup> (1 056 k-m<sup>2</sup>).

Tuusulan maapoliittisen ohjelman mukaan ensimmäisen asemakaavan alueella maanomistaja saa olemassa olevan rakennetun luparakennuksen mukaisen rakentamisen määrän lisäksi 500 k-m<sup>2</sup> ja tämän ylittävältä osuudelta 1 000 k-m<sup>2</sup> asti jaetaan arvonnousu puoliksi.

Maanomistajalle tulee rakennusoikeutta jo rakennettu 99 k-m<sup>2</sup> + 500 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi loppuosa tulevasta rakennusoikeudesta, 457 k-m<sup>2</sup> jaetaan puoliksi.

Edellä esitetyn perusteella kunta saa sopimuskorvauksena 228,5 k-m<sup>2</sup>, jonka arvo on 225 €/k-m<sup>2</sup> hinnalla on 51.412,50 euroa.

#### Sopimuskorvaus

Sopimuskorvauksen määrä on 51.412,50 euroa.

#### Sopimuskorvauksen suorittaminen

Maanomistaja maksaa sopimuskorvauksen alueluovutuksena, josta on tarkemmin sovittu kohdassa F. esisopimus alueiden vaihdosta.

#### Alueiden luovuttaminen

Kunta omistaa noin 529 m<sup>2</sup> (132 k-m<sup>2</sup>) suuruisen osan asemakaavaehdotuksen mukaisista AO tonteista 7, 9 ja 10 korttelissa 7055 ja luovuttaa ne hinnalla 225 €/k-m<sup>2</sup> maanomistajalle.

Maanomistaja luovuttaa sopimuskorvauksena noin 914 m<sup>2</sup> (228,5 k-m<sup>2</sup>) ja lisäksi kunta ostaa maanomistajalta noin 1 005 m<sup>2</sup> (252,50 k-m<sup>2</sup>) AO-tontinosia tonteista 8, 11, 12, 13 ja 14 korttelista 7055.

Maanomistajan luovuttaa lisäksi sopimusalueella olevat katualueet, pinta-alaltaan noin 498 m<sup>2</sup> kunnalle ilman erillistä korvausta.

Alueiden luovutuksista tehdään erillinen vaihtokirja 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 AO-tontit siten, että vähintään 50 % maanomistajan omistukseen jäävästä asemakaavan mukaisesta rakennusoikeuden määrästä tai vähintään yksi tontti 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 käyttöön otettavaksi.

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 9.000,00 € (n. 20 % rakentamisvelvoitteen alaisen tontin 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 9.000,00 € (n. 20 % rakentamisvelvoitteen alaisen tontin arvosta) uuden määräajan umpeen kuluttua ja 9 000,00 € (n. 20 % rakentamisvelvoitteen alaisen tontin 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.

### **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 (102.825,00 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.

## **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 3525) 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-m<sup>2</sup>, muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaava (nro 3525) 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 määräalojen vaihdosta**

### **1. Sopijapuolet**

jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistaja"  
sekä

**Tuusulan kunta**  
**PL 60**  
**04301 Tuusula**

**y 0131661-3**

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

### **2. Sopimuksen tarkoitus**

Tämä vaihtokirja liittyy sopijapuolten välillä solmittuun maankäyttösopimukseen. Osalla luovutusta kuitataan maanomistajan maankäyttösopimuskorvaus maksetuksi.

### **3. Vaihdon kohteet**

Maanomistajat luovuttavat kunnalle noin 2 417 m<sup>2</sup> suuruisen kaksipalstaisen määräalan  
Luovutuksen kohde on

Joenranta-nimiseen asemakaavaehdotukseen merkitty kaduksi 498 m<sup>2</sup> ja AO-korttelialueeksi yhteensä 1 919 m<sup>2</sup>.

- katualueen arvo 0 €
- maankäyttösopimuskorvauksen, 51.412,50 €, maksuna AO-korttelialuetta noin 914 m<sup>2</sup> (228,5 k-m<sup>2</sup>)
- AO-korttelialuetta noin 1 005 m<sup>2</sup>, jonka arvo on 252,5 k-m<sup>2</sup> \* 225 €/k-m<sup>2</sup> = 56.812,50 €

Kunta luovuttaa maanomistajille noin 529 m<sup>2</sup> määräalan Mattila-nimisestä tilasta, kiinteistötunnus 858-404-3-1984. Luovutuksen kohde on Joenranta-nimiseen asemakaavaehdotukseen merkitty AO-korttelialueeksi. (132 k-m<sup>2</sup> x 225 €/k-m<sup>2</sup> = 29.700,00 €)

Vaihdettavat alueet on osoitettu liitekartalla.

#### **4. Kaupan ehdot**

##### **Väliraha**

Kunta maksaa maanomistajalle välirahaa 27.112,50 euroa. Väliraha maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu.

##### **Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus vaihdettaviin alueisiin siirtyvät sopijapuolille, kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu ja väliraha maksettu.

##### **Rakennukset, rakenteet, irtaimisto ja puusto**

Vaihdettavalla alueella sijaitsee maanomistajan omistama piharakennus, joka ulottuu suurimmalta osin kunnalle luovutettavalle alueelle. Maanomistaja tyhjentää rakennuksen irtaimistosta omistus- ja hallintaoikeuden siirtymiseen mennessä. Mikäli maanomistaja ei ole siistinyt rakennusta määräaikaan mennessä, on kunnalla oikeus siistiä se maaomistajan kustannuksella. Kunta purkaa rakennuksen kustannuksellaan.

Luovutettavilla alueilla oleva kasvillisuus ja puusto sisältyvät luovutuksiin.

##### **Kiinnitykset, rasitukset ja panttioikeudet**

Alueet luovutetaan vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

##### **Osuudet yhteisiin alueisiin**

Luovutettavat alueet eivät saa osuutta yhteisiin alueisiin.

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

Kumpikin sopijapuoli 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 kaupan kohteen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 tai 17§ säädetyllä tavalla. Sopijapuolten 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 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 vaihtokirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaava (nro 3525) on tullut voimaan.

**Tätä maankäytösopimusta ja kiinteistövaihdon esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.**

Tuusulassa 2. päivänä helmikuuta 2023

MAANOMISTAJA

TUUSULAN KUNTA

Petri Juhola  
vt. kuntakehitysjohtaja

### **Kaupanvahvistajan todistus**

Kaupanvahvistajana todistan, että \_\_\_\_\_ sekä vt. kuntakehitysjohtaja Petri Juhola Tuusulan kunnan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän vaihdon esisopimuksen, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä vaihdon 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



Liitekarta maankäyttösovittamiseen ja vaihdon esisopimukseen 2.2.2023

