

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTUKSESTA**A. Sopijapuolet**

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

Y-tunnus 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

Aatto-Tuotanto Oy
Sulantie 19
04300 TUUSULA

Y-tunnus 0689395-4

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Asemakaavan muutoksen laatiminen ja Maanomistajan omistama alue

Tuusulan kunnan ohjauksessa on laadittu Sulan työpaikka-alue -niminen asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus (nro 3535) (**jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava"**), Suunnittelijana on toiminut Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy. Asemakaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 16.3. – 21.4.2017. Kuntakehityslautakunta on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen 20.12.2017 § 168. Asemakaavaehdotus on jaettu osiin, josta toinen osa on Sulan työpaikka-alue II (3617).

Maankäyttö sopimus koskee Maanomistajan omistamaa Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä Aatto, kiinteistötunnus 858-401-2-387. Kiinteistön pinta-ala on kaavalaskennan mukaan noin 3.643 m². Alueella ei ole aikaisempaa asemakaavaa.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu KMP-1 Puutarhamyymälän korttelialuetta n. 1.224 m² (490 k-m²) ja EV suojaviheraluetta n. 2.128 m² liikennealuetta 291 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**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

Kyseessä on alueen ensimmäinen asemakaava. Alueen nykyarvoksi on arvioitu yhteensä 25.501 euroa (7 €/m²).

Asemakaavaehdotuksessa maanomistajan maalle on osoitettu 490 k-m² rakennusoikeutta kaavamerkinnällä KMP-1, puutarhamyymälän korttelialue, jonka arvo hintatasolla 100 €/k-m² laskettuna on 49.000 euroa.

Edellä esitetyn perusteella alueen **arvon nousu on 23.499,00 euroa**, joka on korvauksen peruste.

Sopimuskorvauksen määrä

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä arvon noususta, jolloin korvattava summa on **11.749,50 euroa**.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Sopimuskorvaus maksetaan kunnalle **11.749,50 euron** suuruisena rahakorvauksena yhden (1) kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

Yleisten alueiden luovuttaminen

Maanomistaja luovuttaa sopimusalueella olevan EV- alueen, pinta-alaltaan noin 2.128 m², ilman erillistä korvausta kunnalle.

Alueen luovutuksesta sovitaan sitovasti tämän sopimuksen kohdassa F.

E. Muut sopimusehdot

1. Sopimussakko

Mikäli Maanomistaja ei määräaikana maksa sovittuja korvauksia tai tee sovittuja alue-luovutuksia, sitoutuu Maanomistaja maksamaan Kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena. 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 minkään sopimusvelvoitteen täyttämistä tai sopimusvelvoitteen täyttämistä aiheutuvien kustannusten maksamisesta.

2. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen

Tämä sopimus tulee sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja sitä koskeva kunnan toimivaltaisen viranomaisen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3617) tulee maanomistajan omistamalla alueella voimaan olennaisesti toisenlaisena kuin asemakaava oli kuntakehityslautakunnan vuonna 2017 hyväksymässä koko alueen kaavaehdotuskartassa (nro 3535), osapuolet voivat neuvotella sopimuksen muuttamisesta. Kuitenkin, mikäli muutos on vähäinen ja rakennusoikeus ei muutu enempää kuin noin +/- 50 k-m², muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3617) ei miltään osin tule voimaan Maanomistajan asemakaava-alueella omistamalla alueella, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rauetessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen tämän sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin tämän sopimuksen raukeamisen johdosta.

3. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

F. Esisopimus alueen luovutuksesta

Tämän esisopimuksen tarkoituksena on sopia esisopimuksen kohteena olevan alueen luovutuksen edellytyksistä, ehdoista ja ajankohdasta seuraavasti:

Sopijapuolet

Aatto-Tuotanto Oy
Sulantie 19
04300 TUUSULA

Y 0689395-4

jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistaja"

sekä

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

Y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

1. Luovutuksen kohde

Maanomistaja luovuttaa Tuusulan kunnalle noin 2.128 m² suuruisen kaksipalstaisen määräalan Tuusulan kunnassa sijaitsevasta kiinteistöstä Aatto kiinteistötunnus 858-401-2-387, joka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu EV-alueeksi.

Luovutettava määräala on esitetty liitekartalla.

2. Luovutuksen ehdot

Vastike

Luovutus on vastikkeeton osapuolten tekemän maankäytösopimuksen perusteella.

Omistus- ja hallintaoikeus

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

Kiinnitykset, rasitukset, panttioikeudet

Alue luovutetaan kunnalle vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

Rakennukset, rakenteet, puusto

Luovutettavalla alueella ei ole rakennuksia. Luovutettavalla alueella oleva kasvillisuus sisältyy luovutukseen.

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Maanomistaja vastaa 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 Maanomistaja ilmoittaa, että tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteena olevien alueiden maaperä tai pohjavesi olisivat pilaantuneet ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:ssä säädetyllä tavalla. Maanomistajan tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteena olevalla määrälällä olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut pilata maaperän tai pohjaveden.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli luovutettavalla määrälällä todetaan maaperätutkimusten tai maankaivun yhteydessä pilaantunutta maaperää tai pohjavettä tai maaperään haudattua sinne kuulumatonta jätettä, purkamattomia kellareita, öljysäiliöitä tms., eikä syyllistä saada selville, vastaa purkamiskustannuksista ja 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 luovutusehdot

Lopullinen luovutuskirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva Sulan työpaikka alue II asemakaava (nro 3617) on tullut voimaan

Tätä maankäyttösopimusta ja alueen luovutusta koskevaa esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Tuusulassa 19. päivänä huhtikuuta 2021

TUUSULAN KUNTA

MAANOMISTAJA
Aatto-Tuotanto Oy

Heikki Lonka
kuntakehitysjohtaja

vaitakirjalla

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että [REDACTED] valtakirjalla Aatto-Tuotanto Oy:n puolesta luovuttajana sekä kuntakehitysjohtaja Heikki Lonka Tuusulan kunnan puolesta luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän määräalan kaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta allekirjoittaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainittu

[REDACTED]
Matti Karppi
maanmittausinsinööri
kaupanvahvistaja 8581/8

