

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

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 Kivikiila-niminen asemakaavamuutosehdotus (nro 3458) (jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava"). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 21.12.2017–22.1.2018 ja asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 24.11.–10.1.2022. Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavamuutosehdotuksen 15.11.2021 § 434.

Maankäyttösopimus koskee maanomistajan omistamia Tuusulan kunnassa sijaitsevia kiinteistöjä [REDACTED] kiinteistötunnus [REDACTED]

[REDACTED] Sopimusalueen yhteenlaskettu pinta-ala on kunnan kaavalaskennan mukaan noin 3 176 m², josta noin 2 672 m² ulottuu asemakaavan muutosehdotuksen mukaiselle alueelle, ja 504 m² kunnan aiemmin haltuunottamalle katualueelle. Alue sijoittuu Koskenmäki-nimisen asemakaavan (nro 90) alueelle.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu AP asuinpientalojen korttelialuetta n. 2 498 m² (741 k-m²) ja katualuetta n. 174 m².

Sopimusalueella sijaitsee kaksi asuinrakennusta sekä talousrakennus.

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 on rakentanut kustannuksellaan vesihuoltoverkoston sekä lainvoimaisen kaavan mukaiset kadut ja viheralueet. Asemakaavan mahdollisesti aiheuttamista kunnallistekniikan muutostöistä vastaa kunta.

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

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalueelle on osoitettu omakotirakennusten korttelialuetta merkinnällä AO¹⁰ noin 2 572 m² (514 k-m²). Osa alueesta (174 m², 35 k-m²) ulottuu asemakaavan muutosehdotuksen mukaiselle katualueelle, jonka kunta ostaa maanomistajalta, ja jota ei oteta huomioon alueen arvonnousua laskettaessa.

Korvauksen alaiselle sopimusalueelle on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa omakotirakennusten korttelialuetta merkinnällä AO¹⁰ noin 2 398 m² (479 k-m²), jonka arvo on laskettu hinnalla 425 €/k-m².

Alueen arvoksi on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti arvioitu yhteensä 203 575 €.

Alueella sijaitsee asuinrakennus, jonka purkaminen on välttämätöntä asemakaavan muutoksen mukaisen rakennusoikeuden käyttöönottamiseksi. Kunta hyvittää purkukustannuksia maanomistajalle 14 355 euroa.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan maanomistajan maalle on osoitettu asuinpienalojen korttelialuetta merkinnällä AP noin 741 k-m², jonka arvo on laskettu hintatasolla 480 €/k-m².

Vähäisen arvonnousun kynnys on 100 k-m², jonka ylittävältä osuudelta arvonnousu lasketaan. (641 k-m² * 480 €/k-m² = 307 680 €)

Edellä esitetyn perusteella arvonnousu on 89 750 euroa, joka on korvauksen peruste.

Kunta korvaa asemakaavaehdotuksen mukaisella katualueella sijaitsevan asuinrakennuksen, jonka purkaminen on välttämätöntä kunnallistekniikan toteuttamiseksi. Rakennuksen arvoksi on arvioitu 30 000 €.

Sopimuskorvauksen määrä

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä arvonnoususta, jolloin korvattava summa on 44 875 euroa.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Maanomistaja maksaa kunnalle sopimuskorvauksen alueluovutuksena.

Alueiden luovuttaminen

Maanomistaja luovuttaa kunnalle sopimuskorvauksena asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen n. 174 m² suuruisen katualueen. Alue on voimassa olevan asemakaavan mukaista AO-tonttimaata, ja se luovutetaan tonttimaan hinnalla 35 k-m² * 425 €/k-m² + rakennuksen arvo 30 000 €.

Lisäksi maanomistaja luovuttaa kunnalle korvauksetta kunnan aiemmin haltuunottaman katualueen, n. 504 m². Kunta on tehnyt 14.5.1984 silloisten maanomistajien kanssa korvaussopimuksen rakennuskaavatiealueesta, ja sopimuksen mukaisesti maksanut haltuunotosta korvauksen.

Alueen luovutuksesta on sitovasti sovittu tämän sopimuksen kohdassa F. Esisopimus alueen luovutuksesta. Luovutettava alue on rajattu liitekartalle.

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

Rakennuksen purkaminen

Kunta purkaa kustannuksellaan asemakaavan muutosehdotuksen mukaiselle katualueelle osittain sijoittuvan asuinrakennuksen. Maanomistaja tyhjentää rakennuksen kaikesta irtaimistosta hallintaoikeuden siirtymiseen mennessä. Ellei rakennusta ole määräaikaan mennessä tyhjennetty, on kunnalla oikeus hankkiutua irtaimistosta eron maanomistajan kustannuksella.

E. Muut sopimusehdot

1. Sopimuksen siirtäminen

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

Mikäli Maanomistaja kuitenkin luovuttaa sopimusalueella omistamaansa aluetta osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle, on tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet siirrettävä uudelle omistajalle ja merkittävä saantokirjaan. Mikäli velvoitteita ei siirretä, vastaa Maanomistaja Kuntaan nähden kaikista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

2. Sopimussakko

Mikäli Maanomistaja ei tee sovittuja alueluovutuksia määräaikaan mennessä taikka muutoin täytä tämän sopimuksen ehtoja, sitoutuu Maanomistaja maksamaan Kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena (89 750 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 kustakin sopimusrikkomuksesta eikä se vapauta minkään sopimusvelvoitteen täyttämisestä tai sopimusvelvoitteen täyttämisestä aiheutuvien kustannusten maksamisesta.

3. 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 3458) 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.

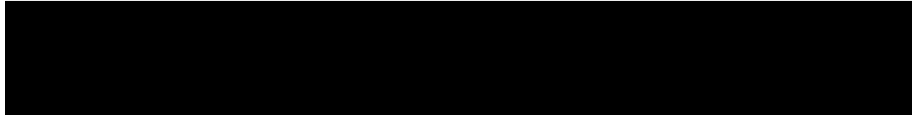
Mikäli asemakaavan muutos (nro 3458) ei miltei osin tule voimaan sopimusalueella, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen tämän sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin tämän sopimuksen raukeamisen johdosta. Tällöin Maanomistaja ja Kunta voivat vaatia tämän sopimuksen kohdassa F. todetun alueen luovuttamisen esisopimuksen purkamista.

4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

F. Esisopimus alueen luovuttamisesta

1. Sopijapuolet



jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"
sekä

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

2. Luovutuksen kohde

Maanomistaja luovuttaa Tuusulan kunnalle noin 678 m² suuruisen määrällän kiinteistöstä [REDACTED] Luovutuksen kohteesta on aluetta koskevassa asemakaavaehdotuksessa osoitettu katualueeksi noin 174 m², jonka arvo on määritelty ajantasakaavan mukaisesti AO-tonttimaana.
(30 000 € + 35 k-m² * 425 €/k-m² = 44 875 €)

Luovutuksen kohteesta noin 504 m² ulottuu kunnan aiemmin haltuunottamalle katualueelle. Haltuunotto perustuu osapuolten väliseen 14.5.1984 allekirjoitettuun sopimukseen, eikä siitä makseta eri korvausta.

Luovutettava alue on esitetty liitekartalla.

3. Luovutuksen ehdot

Vastike

Luovutus on vastikkeeton osapuolten tekemän maankäyttösopimuksen perusteella. Kunta kuittaa saannolla maanomistajaa velvoittavan maankäyttösopimuskorvauksen maksetuksi.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus luovutettavaan alueeseen siirtyy kunnalle, kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu.

Hallintaoikeus luovutettavaan alueeseen siirtyy kunnalle kuuden kuukauden kuluessa lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksesta.

Rakennukset, rakenteet, puusto

Alueella sijaitsee asuinrakennus, jonka kunta purkaa kustannuksellaan.

Luovutettavalla alueella oleva kasvillisuus ja puusto sisältyvät luovutukseen.

Kiinnitykset, rasitukset, panttioikeudet

Alueet luovutetaan vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

Osuudet yhteisiin alueisiin

Määräala ei saa osuutta yhteisiin alueisiin.

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Maanomistaja vastaa määrälasta maksettavista veroista ja maksuista sekä niitä kohdanneista vahingoista omistus- ja hallinta-ajaltaan.

Kunta vastaa saamansa alueen erottamis- ja lainhuudatuskustannuksista sekä kaupanvahvistajan kuluista.

Kiinteistövero maksetaan kiinteistöverolain (654/1992) mukaisesti.

Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona maanomistaja ilmoittaa, että maanomistajan tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 tai 17§ säädetyllä tavalla. Maanomistajan tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteena olevalla alueella olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut pilata maaperän tai pohjaveden.

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

Muut vaihdon ehdot

Lopullinen luovutuskirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaava (nro 3458) on tullut voimaan.

Tätä maankäytösopimusta ja alueiden luovuttamista koskevaa esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Tuusulassa 28. päivänä helmikuuta 2022

TUUSULAN KUNTA

MAANOMISTAJA

Heikki Lonka
Kuntakehitysjohtaja

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että [REDACTED] luovuttajana sekä kuntakehitysjohtaja Heikki Lonka Tuusulan kunnan puolesta luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän 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.

Sari Tennijärvi
maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja
402713/136

LIITTEET
sopimuksen liitekartta

Liitekartta maankäytösopimukseen 28.2.2022

Tuusulan kunta /

Tuusulan kunta

