

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

A. Osapuolet:

Tuusulan kunta (y 0131661-3)
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä

Suomen valtio,
jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (y 1503388-4)
Lintulahdenkatu 5 A,
00530 Helsinki

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Aiemmat sopimukset

Osapuolet ovat 12.4.2007 allekirjoittaneet yhteistyösopimuksen, jolla on sovittu mm. alueiden luovutuksesta ja kaavoituksen periaatteista Hyrylän entisellä varuskunta-alueella.

Yhteistyösopimuksen mukaisesti Osapuolet ovat 28.11.2008 allekirjoittaneet kauppakirjan, jolla Kunta osti Rykmentinpuistosta n. 145 ha:n alueen.

Osapuolet ovat 11.11.2011 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämiseksi Rykmentinpuistossa.

Osapuolet ovat 29.4.2015 allekirjoittaneet Rykmentinpuiston aiesopimuksen, jolla on täsmennetty vuoden 2007 yhteistyösopimuksen kohdassa 1. mainittua nykyisen toteutetun k-m² määrää ja kohdassa 4. mainittuja maankäyttösopimusten periaatteita sekä sovittu periaatteista joilla suunnittelua, sopimusvalmistelua ja toteutusta on jatkettu.

Aiesopimuksen mukaisesti Osapuolet ovat 28.11.2016 allekirjoittaneet kauppakirjan, jolla kunta osti Sikokallion alueen.

Osapuolet ovat 20.4.2017 allekirjoittaneet maankäyttösopimukset ja esisopimukset alueiden luovuttamisesta Rykmentinpuiston keskuksen ja Monion asemakaava-alueilta.

C. Sopimuksen tarkoitus

Kunta ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisesti Maanomistajan osallistumisesta Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, asemakaava-alueen toteuttamisesta, alueiden luovuttamisesta sekä muista tässä sopimuksessa jäljempänä sovitusta oikeuksista ja velvollisuuksista.

D. Kaavoitus ja maanomistajan omistama alue

Osayleiskaava

Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi Rykmentinpuiston osayleiskaavan kokouksessaan 7.5.2012. Valtuuston päätöksen mukaisen osayleiskaava-alueen pinta-ala on n. 480 ha, tavoitteellinen mitoitus n. 15 000 uutta asukasta ja kokonaiskerrosala vaihtelee välillä 820 000 k-m² – 1 060 000 k-m².

Asemakaavoitus

Asemakaavaluonnos (Rykmentinpuisto) on ollut nähtävillä 13.2–14.4.2014.

Osalle asemakaavaluonnosaluetta Kunta on laatinut Kirkonmäen asemakaava ja asemakaavanmuutos-nimisen asemakaavaehdotuksen (nro 3573) (jäljempänä tässä sopimuksessa "Kirkonmäen asemakaava").

Maanomistajan omistaman alueen (maankäyttösopimusalue) pinta-ala on n. 14774 m².

Kaavaehdotuksen (jäljempänä asemakaava) asemakaavakartta ja maanomistajan omistama alue on esitetty liitteessä 1.

Rakentamisohjeet, hallinta- ja rahoitusmuodot

Korkealaatuisen lopputuloksen varmistamiseksi asemakaava-alueelle laaditaan lisäksi erilliset rakentamistapaohjeet. Työssä pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen.

E. Yhdyskuntarakentaminen ja maanomistajan osallistuminen kustannuksiin

Yhdyskuntarakentaminen

Kunnallistekniikan rakentaminen

Kunta rakentaa kustannuksellaan vesihuoltoverkoston, sekä lainvoimaisten asemakaavojen mukaiset kadut ja viheralueet.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä Kunnan vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin elleivät Kunta ja Maanomistaja vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi.

Maanomistajan omistamalle alueelle tulevilta rakennuksilta peritään vesi- ja viemäriverkostoon liittymisestä liittymis- ja muut maksut liittymishetkellä voimassa olevien taksojen mukaan.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Rakennushankkeiden edellyttämien johtojen ja kaapeleiden mahdollisista siirroista rakennushankkeen toteuttaja sopii johtojen ja kaapeleiden omistajien kanssa.

Sopimuskorvaus ja alueiden luovuttaminen

Maanomistaja osallistuu Kirkonmäen asemakaava-alueen rakentamista palvelevan sisäisen ja ulkoisen yhdyskuntarakentamisen kunnalle aiheuttamiin kustannuksiin Rykmentinpuiston aiesopimuksen, kunnan maapoliittisen ohjelman ja valtuuston päätöksen mukaisesti seuraavasti:

Korvauksen peruste ja sopimuskorvaus

Asemakaavalla maanomistajan omistamalle alueelle tuleva arvonnousu on yhteensä 784 120 €, josta aiesopimuksen perusteella kunnalle tuleva sopimuskorvausosuus on 60 % eli 470 472 €.

Sopimuskorvauksen maksaminen

Sopimuskorvauksen 470 472 euroa Maanomistaja maksaa Kunnalle seuraavasti:

Sopimuskorvauksesta maksetaan rahana 73 352 euroa. Loppuosa korvauksesta 397 120 € suoritetaan alueluovutuksina, joista sovitaan kohdassa F.

Rahana maksettavan osuuden sopimuskorvauksesta Maanomistaja maksaa Kunnalle 30 päivän kuluessa siitä, kun asemakaava (nro 3573) on tullut voimaan.

Maanomistaja luovuttaa kunnalle asemakaavaehdotuksen mukaista A-23 – korttelialuetta korttelista 5738 n. 2178 m² (1241 k-m²). Hintatasolla 320 €/k-m², arvoksi muodostuu 397 120 euroa.

Yleiset alueet n. 10210 m² maanomistaja luovuttaa kunnalle ilman erillistä korvausta, osana maankäyttösopimuskorvausta.

Esisopimus alueiden luovutuksesta ja luovutuksen ehdoista on kohdassa F.

F. Esisopimus alueiden luovutuksesta

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

1. Osapuolet:

Suomen valtio,
jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (y 1503388-4)
Lintulahdenkatu 5 A,
00530 Helsinki

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

sekä

Tuusulan kunta (y 0131661-3)
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

2. Luovutuksen kohde

Maanomistaja luovuttaa kunnalle n. 12 388 m² suuruisen määräalan Tuusulan kunnassa sijaitsevasta kiinteistöstä 858-401-1-7, jolle on asemakaavaehdotuksessa osoitettu A-23 korttelialuetta 2178 m² (1241 k-m²), VL-aluetta 7093 m² ja katualuetta 3117 m².

Luovutettava määräala on osoitettu liitekartalla.

3. Vastike

Luovutus on vastikkeeton osapuolten tekemän maankäyttösopimuksen perusteella.

4. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kunnalle kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu.

5. Luovutuskirjan allekirjoittaminen ja ehdot

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen luovutuskirjan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun luovutettavaa aluetta koskeva asemakaava on tullut voimaan.

6. Kiinnitykset, rasitukset, panttioikeudet

Alueet luovutetaan vapaina kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

7. Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Kunta vastaa määrälästä maksettavista veroista ja maksuista sekä niitä kohdanneista vahingoista omistus- ja hallinta-ajaltaan. Kunta vastaa saamansa alueen erottamis- ja lainhuudatuskustannuksista.

8. Purettavat rakennukset

Maanomistaja huolehtii luovutettavalla alueella olevien rakennusten purkamisesta aiesopimuksen mukaisesti. Rakennukset on purettava kaavan toteutumisen edellyttämässä ajassa. Rykmentinpuiston ohjausryhmä koordinoi aikataulutuksen soveltamista kunnallistekniikan rakentamiseen.

9. Maaperän pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona Maanomistaja ilmoittaa, että tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteena olevien alueiden maaperä tai pohjavesi olisivat pilaantuneet ympäristönsuojelulain 16 ja 17 §:ssä säädetyllä tavalla.

Mikäli luovutuksen kohteessa kuitenkin ilmenee pilaantumista, mikä edellyttää kunnostustoimenpiteitä, vastaa Maanomistaja suoraan maaperän puhdistamiseen liittyvistä ja siitä aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista sikäli kuin pilaantuminen on peräisin ennen kiinteistön omistus- ja hallintaoikeuden siirtoa. Tällaisessa tilanteessa sopijapuolet pyrkivät yhdessä löytämään edullisimmat puhdistusmenetelmät ja optimaalisen toteutusajankohdan esim. muun maanrakentamisen yhteydessä. Työn tekemisestä on sovittava erikseen ennen töiden käynnistämistä. Maanomistaja sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja puhdistustöiden suorittamisesta ei aiheudu kohtuutonta haittaa Kunnan rakennushankkeille.

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

Senaatti vastaa kustannuksellaan maaperän puhdistuksesta asemakaavan mukaiseen käyttöön.

G. Muut sopimusehdot

1. Sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta.

2. Taideohjelma

Maanomistaja sitoutuu osallistumaan Rykmentinpuiston taideohjelmassa määriteltyihin taiteen toteutuskustannuksiin ja sitoutuu ottamaan sopimusehdon alueen toteuttamisesta kiinteistöä tai sen hallintaan oikeuttavia osakkeita koskevaan vastaiseen/vastaisiin luovutuskirjoihin (koko yhtiön osakekannan osalta).

Taideohjelman mukaisesti, vastaisen kiinteistökaupan yhteydessä, tuleva tontinomistaja luovuttaa kunnalle 3 % tontin myyntihinnasta, taiteen toteuttamista varten perustettuun Taiderahastoon, kunnan em. osuus on 1,5 %. Taiteeseen ohjattava raha maksetaan tonttihinnan päälle. Kerätyt varat käytetään Rykmentinpuiston alueelle.

3. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen

Tämä maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden luovuttamisesta tulevat voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu ja osapuolten toimivaltaiset päätöksentekijät ovat sen lainvoimaisesti hyväksyneet.

Mikäli asemakaava tulee maanomistajan omistamalla alueella voimaan olennaisesti toisenlaisena kuin se oli ehdotusvaiheessa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä, osapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä. Kuitenkin, mikäli muutos on vähäinen eikä rakennusoikeus muutu enempää kuin noin +/- 50 k-m², muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaava ei miltään osin tule voimaan maanomistajan asemakaava-alueella omistamalla alueella, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta. Tällöin kumpikin osapuoli voi kuitenkin vaatia alueluovutusten esisopimuksen purkamista.

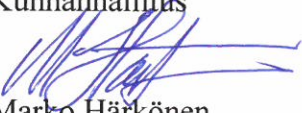
4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

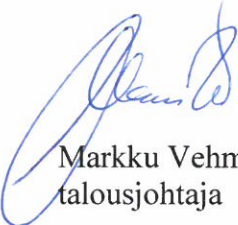
Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla ja vasta sen jälkeen Tuusulan käräjäoikeudessa.

Tätä maankäyttösopimusta ja alueiden luovuttamista koskevaa esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Tuusulassa 10.4.2018


TUUSULAN KUNTA
Kunnanhallitus


Marko Härkönen
kuntakehitysjohtaja


Markku Vehmas
talousjohtaja

MAANOMISTAJA


Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt


Otto Virenius, valtakirjalla

Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kuntakehitysjohtaja Marko Härkönen ja talousjohtaja Markku Vehmas Tuusulan kunnan puolesta luovutuksen saajana sekä Otto Virenius valtakirjalla Suomen valtion / Senaatti-kiinteistöjen puolesta luovuttajana ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen 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.

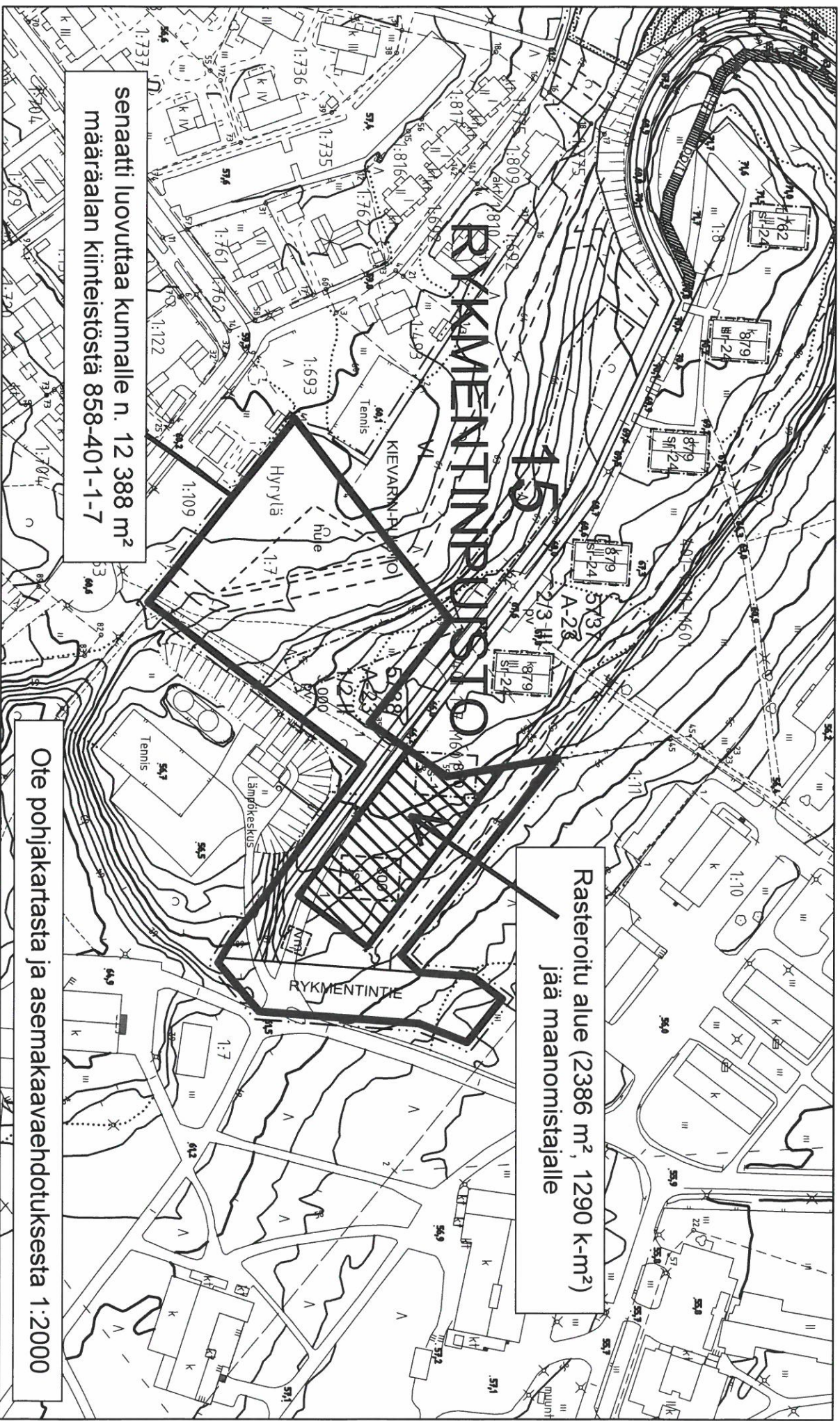
Aika ja paikka edellä mainittu


Antti Reijonen
toimitusinsinööri
kaupanvahvistaja, tunnus 8581/2

LIITTEET

Liite 1 sopimuksen liitekartta

Handwritten signatures in blue ink.



senaatti luovuttaa kunnalle n. 12 388 m²
määräalan kiinteistöistä 858-401-1-7

Rasteroitu alue (2386 m², 1290 k-m²)
jää maanomistajalle

Ote pohjakartasta ja asemakaavaehdotuksesta 1:2000

Maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden luovuttamisesta, Tuusula Kirkonmäki

Valmistelijat

Mauri Sahi
Otto Virenius

Päätösesitys

Jari Sarjo

Esitetään, että Senaatti-kiinteistöjen hallitus päättää

- luovuttaa Tuusulan kunnassa sijaitsevan Kirkonmäen kaava-aluetta koskevana maankäyttösopimuskorvauksena n. 12 349 m² määräalan kiinteistöstä 858-401-1-7 Tuusulan kunnan ja Senaatti-kiinteistöjen välillä solmitun maankäyttösopimuksen mukaisesti ja
- valtuuttaa kiinteistökehitys- ja myynti yksikön johtajan tai määräämänsä allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja alueiden luovutusta koskevan esisopimuksen ja kauppakirjan, sekä
- valtuuttaa toimitusjohtajan tekemään mahdolliset tekniset kirjoitus- ja laskuvirheen korjaukset taikka muut niihin verrattavat korjaukset tähän päätökseen tai sen liitteisiin.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Osallistujat

Jarmo Vaittinen, puheenjohtaja
Kari Ruohonen, varapuheenjohtaja
Riitta Laitasalo
Riku Jylhänkangas
Sini Kössi
Jari Sarjo, sihteeri

Hallitus on päätösvaltainen kun paikalla on yli puolet jäsenistä (Laki valtion liikelaitoksista (1062/2010) 7 §, Osakeyhtiölaki (624/2006) 6 luvun 3 §).

Senaatti-kiinteistöjen hallitus on tänään tehnyt yllä olevan esityksen mukaisen päätöksen.

13.12.2017

SEN/2793/2016

Paikka ja aika Savoy, kabinetti 1, 13.12.2017 klo 9:00 - 12:00



Jarmo Vaitinen
Puheenjohtaja



Jari Sarjo
Sihteeri

9.4.2018

Valtakirja

Senaatti-kiinteistöjen hallitus on 13.12.2017 päättänyt luovuttaa Tuusulan kunnassa sijaitsevan Kirkonmäen kaava-aluetta koskevana maankäyttösopimuskorvauksena n. 12 349 m² määräalan kiinteistöstä 858-401-1-7 Tuusulan kunnan ja Senaatti-kiinteistöjen välillä solmitun maankäyttösopimuksen mukaisesti. Päätöksellään hallitus on samalla valtuuttanut kiinteistökehitys- ja myynti -yksikön johtajan tai määräämänsä allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja alueiden luovutusta koskevan esisopimuksen ja kauppakirjan.

Valtuutan kiinteistökehityspäällikkö Otto Vireniuksen allekirjoittamaan yllä mainittuja kohteita koskevan maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen sekä mahdolliset muut tarvittavat asiakirjat, jolla Suomen Valtio / Senaatti-kiinteistöt luovuttaa n. 12 388 m² määräalat maankäyttökorvauksena Tuusulan kunnalle.

Sopimuskorvauksen kokonaisais määrä on 470 472 euroa. Sopimuskorvauksesta maksetaan rahana 73 352 euroa. Loppuosa korvauksesta 397 120 € suoritetaan kyseisinä 12 388 m² alueluovutuksina.

Helsingissä 9. päivänä huhtikuuta 2018

Senaatti-kiinteistöt



Mauri Sahi
Johtaja, Kiinteistökehitys ja -myynti