

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ALUEIDEN LUOVUTUSTA KOSKEVA ESISOPIMUS

### A. Sopijapuolet

**Tuusulan kunta**  
PL 60  
04301 Tuusula

**y 0131661-3**

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

sekä

**Kesko Oyj**  
PL 1  
00016 KESKO

**y 0109862-8**

jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistaja"

### B. Asemakaavan laatiminen ja maanomistajan omistama alue

Tuusulan kunnassa on laadittu Hyrrän asemakaavan muutos -niminen asemakaavaehdotus (nro 3660) (jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava"). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 29.8.–29.9.2023.

Tuusulan kunnanhallitus on päättänyt 28.10.2024 § 351 asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 21.11. - 27.12.2024.

Maankäyttösopimus koskee maanomistajan omistamaa Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä 858-1-8027-1. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan noin 13 852 m<sup>2</sup>. Alueella voimassa olevassa Koilliskeskus (nro 3364) -nimisessä asemakaavassa maanomistajan omistama alue on osoitettu merkinnällä KMT-1 liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Kunta ja maanomistaja ovat 11.9.2023 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämisestä, jonka kuntakehityslautakunta on lainvoimaisesti hyväksynyt 7.6.2023 § 60.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksikön ja toimistotiloja.

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.

#### 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.

### 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 keskustatoimintojen korttelialuetta (C-6) noin 13 758 m<sup>2</sup> (8500 k-m<sup>2</sup>).

Tuusulan maapoliittisen ohjelman mukaan asemakaavan muutosalueilla korvauksen perusteena on asemakaavoituksesta syntyvä maan arvon muutos. Maanomistaja on velvollinen korvaamaan kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista pääsääntöisesti puolet saamastaan lisärakennusoikeuden tai käyttötarkoituksen muutoksen arvosta. Sopimuskorvauksen määrän on oltava lähellä kustannuksia, jotka yhdyskuntarakentamisesta kunnalle on aiheutunut tai aiheutuu. Mikäli kunnalle ei synny yhdyskuntarakentamisesta merkittäviä kustannuksia niin sopimuskorvaus on 35 %. Kuitenkin vähintään kaikki suorat kyseisestä kaavahankkeesta muodostuvat yhdyskuntarakentamisen kustannukset on katettava, kaikissa kaavahankkeissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöllä on KMT-1 rakennusoikeutta 5500 k-m<sup>2</sup>.

Alueen arvoksi on kiinteistöarvioihin perustuen määritetty vähittäiskaupan rakennusoikeuden osalta 300 euroa / k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeus kiinteistöllä lisääntyy 3000 k-m<sup>2</sup>, edellä esitetyn perusteella sopimuskorvauksen perusteena oleva arvonnousu on 900 000 €.

Kaavamuutoksesta aiheutuu katualueiden muutostöistä kunnallistekniikan kustannuksia noin 300 000 €. Sopimuskorvausta peritään 35% arvonnoususta, jonka arvioidaan kattavan kunnalle hankkeesta aiheutuvat kustannukset.

Sopimuskorvaus

Sopimuskorvauksen määrä on 315 000 euroa.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Maanomistaja suorittaa sopimuskorvauksen rahana.

Maanomistaja maksaa sopimuskorvauksen maksun yhteydessä myös asemakaavoituksen käynnistämissopimuksessa sovitun 10 500 € asemakaavan laatimisesta.

Sopimuskorvaus ja käynnistämissopimuksen mukainen maksu maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun asemakaava (nro 3660) on saanut lainvoiman. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Alueiden luovuttaminen

Maanomistajan luovuttaa sopimusalueella olevat katualueet, pinta-alaltaan noin 273 m<sup>2</sup> kunnalle ilman erillistä korvausta.

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

**E. Muut sopimusehdot****1. Taideraha**

Maanomistaja on tutustunut Hyrylän keskustan taideohjelmaan (valtuusto 8.6.2020 § 69). Taideohjelman mukaisesti maanomistaja sitoutuu toteuttamaan taidetta oman hankkeensa yhteydessä ja rahoittaa itse taidehankintansa.

**2. Sopimuksen siirtäminen**

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

**3. Sopimussakko**

Mikäli maanomistaja ei tee sovittuja alueluovutuksia määräaikaan mennessä, sitoutuu maanomistaja maksamaan kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena (630 000 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.

**4. 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 3660) 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-m<sup>2</sup>, muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3660) ei miltään osin tule voimaan sopimusalueella, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin tämän sopimuksen raukeamisen johdosta.

## 5. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

## F. Esisopimus määräalan luovutuksesta

### 1. Sopijapuolet

**Kesko Oyj**  
**PL 1**  
**00016 KESKO**

**y 0109862-8**

jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistaja"  
sekä

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

**y 0131661-3**

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

### 2. Sopimuksen tarkoitus

Tämä luovutuskirja liittyy sopijapuolten välillä solmittuun maankäyttösopimukseen.

### 3. Luovutuksen kohde

Maanomistaja luovuttaa kunnalle noin 273 m<sup>2</sup> suuruisen kaksipalstaisen määräalan kiinteistöstä 858-1-8027-1. Luovutuksen kohde on Hyrrän asemakaavan muutos - nimisessä asemakaavaehdotuksessa osoitettu kaduksi.

Luovutettava alue on osoitettu liitekartalla.

### 4. Luovutuksen ehdot

#### Kauppahinta

Luovutus on vastikkeeton sopijapuolten välisen 2.4.2025 allekirjoittaman maankäyttösopimuksen perusteella.

#### Omistus- ja hallintaoikeus

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

#### Rakennukset, rakenteet, puusto

Luovutettavalla alueella ei ole rakennuksia.

Luovutettavalla alueella oleva kasvillisuus ja puusto sisältyvät luovutukseen.

**Kiinnitykset, rasitukset, panttioikeudet**

Alue luovutetaan vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

**Osuus yhteisiin alueisiin**

Luovutettava alue ei saa osuutta yhteisiin alueisiin.

Sopijapuolet vastaavat määräalasta 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 luovuttaja ilmoittaa, että sen tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 tai 17§ säädetyllä tavalla. Luovuttajan tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevalla alueella olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut pilata maaperän tai pohjaveden.

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

**Muut kaupan ehdot**

Lopullinen luovutuskirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaava (nro 3660) on tullut voimaan.

**Tätä maankäyttö Sopimusta ja kiinteistön luovutuksen esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.**

Tuusulassa 2. päivänä huhtikuuta 2025

**KESKO OYJ**



Harri Salovaara  
valtakirjalla

**TUUSULAN KUNTA**

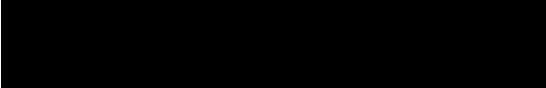


Petri Juhola  
vs. kuntakehitysjohdaja

## Kaupanhahvistajan todistus

Kaupanhahvistajana todistan, että Harri Salovaara valtakirjalla Kesko Oyj:n puolesta sekä vs. kuntakehitysjohtaja Petri Juhola Tuusulan kunnan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistönluovutuksen 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 säädettyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä todettu.



Olli-Pekka Mikkonen  
Maanmittauslaitoksen määräämä  
kaupanhahvistaja 402000/1639

LIITTEET  
sopimuksen liitekartta

