

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ALUEIDEN LUOVUTUSTA KOSKEVA ESISOPIMUS

### A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta y 0131661-3  
PL 60  
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

sekä



jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistaja"

### B. Asemakaavan laatiminen ja maanomistajan omistama alue

Tuusulan kunnassa on laadittu Mattila II -niminen asemakaavaehdotus (nro 3648) (jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava"). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 24.2. - 28.3.2022 ja kaavaluonnos on ollut nähtävillä 19.1. - 17.2.2023.

Tuusulan kunnanhallitus on päättänyt 10.6.2024 § 239 asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 15.08. - 16.09.2024.

Maankäyttösopimus koskee maanomistajan omistamaa Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä [REDACTED]. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan noin 9200 m<sup>2</sup> ja kunnan kaavalaskennan mukaan noin 9255 m<sup>2</sup>. Alueelle ei kohdistu aiempaa asemakaavaa.

Kunta ja maanomistaja ovat 9.1.2023 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämisestä, jonka kuntakehityslautakunta on lainvoimaisesti hyväksynyt 23.11.2022 § 102.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu AO erillispientalojen korttelialuetta n. 6740 m<sup>2</sup> (1415 k-m<sup>2</sup>) ja katualuetta 549 m<sup>2</sup> ja lähivirkistysaluetta 1966 m<sup>2</sup>.

Sopimusalueella on olemassa oleva asuinrakennus, jonka pinta-ala on 200 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 kunnallistekniikkaa aletaan rakentaa vuonna 2025. 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 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 erillispientalojen korttelialuetta merkinnällä AO noin 6740 m<sup>2</sup> (1415 k-m<sup>2</sup>).

Tuusulan maapoliittisen ohjelman mukaan ensimmäisen asemakaavan alueilla korvauksen perusteena on asemakaavoituksesta syntyvä maan arvon muutos. Sopimuskynnys asemakaavan tuomasta rakennusoikeudesta on 150 k-m<sup>2</sup>, ja jos alueella sijaitsee jo rakennettu asuinrakennus, niin sopimuskynnys on 500 k-m<sup>2</sup> jo rakennetun asuinrakennuksen lisäksi. Sopimuskynnyksen ylittävältä osuudelta maanomistaja maksaa sopimuskorvausta vähintään 50 % ja korkeintaan 70 % asemakaavan tuomasta arvonnoususta.

Tuusulan kiinteistöarvioihin perustuvan voimassa olevan vyöhykehinnittelun mukaisesti AO rakennusoikeuden arvo alueella on 425 €/k-m<sup>2</sup>.

Sopimuskynnys on siis jo rakennettu 200 k-m<sup>2</sup> + 500 k-m<sup>2</sup>, eli 297 500,00 €.

Uuden kaavan rakennusoikeuden arvo on yhteensä 601 375,00 €.

Edellä esitetyn perusteella sopimuskorvauksen perusteena oleva arvonnousu on 303 875 €.

#### Sopimuskorvaus

Sopimuskorvauksen määrä on 151 937,50 € euroa.

### Sopimuskorvauksen suorittaminen

Maanomistaja suorittaa sopimuskorvauksen alueluovutuksena, josta on tarkemmin sovittu kohdassa F. esisopimus alueiden luovutuksesta.

Maanomistaja maksaa asemakaavoituksen käynnistämissopimuksessa sovittun 2000 € asemakaavan laatimisesta 30 päivän kuluessa siitä, kun asemakaava (nro 3648) on saanut lainvoiman. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

### Alueiden luovuttaminen

Maanomistaja luovuttaa kunnalle kaksi yhteensä noin 1557 m<sup>2</sup> (420 k-m<sup>2</sup>) suuruista asemakaavan muutosehdotuksen mukaista AO tonttia [REDACTED] arvoltaan yhteensä 178 500 € sekä 1 966 m<sup>2</sup> suuruisen VL-alueen, jonka arvo 1,5 €/m<sup>2</sup> hintatasolla laskettuna on 2 949 €.

Kunta maksaa sopimuskorvauksen (151 937,50 €) ylittävistä osasta kauppahintana 29 511,50 €

Lisäksi maanomistaja luovuttaa kunnalle korvauksetta kaavan mukaisen katualueen, pinta-alaltaan noin 549 m<sup>2</sup>.

Alueiden luovuttamisesta on sitovasti sovittu tämän sopimuksen kohdassa F. Esisopimus määräalan kaupasta. Luovutettava alue on rajattu liitekartalle.

Alueiden luovutuksista tehdään erillinen luovutuskirja 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 2 kpl rakentamattomia AO-tontteja siten, että vähintään 1 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 käyttöönotettavaksi.

Kunta voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää sanottua määräaika.

### **2. Sopimussakko rakentamisvelvoiteajan laiminlyömisestä**

Mikäli maanomistaja laiminlyö edellisessä pykälässä tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, on maanomistaja velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 20.400 € (n. 20 % rakentamisvelvoitteen alaisten tonttien 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 20.400 € (n. 20 % rakentamisvelvoitteen alaisten tonttien arvosta) uuden määräajan umpeen kuluttua ja 20.400 € (n. 20 % rakentamisvelvoitteen alaisten tonttien 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 (303.875,00 euroa). Sopimussakko on maksettava 30 päivän kuluessa siitä, kun Kunta on esittänyt maanomistajalle kirjallisen vaatimuksen sopimussakon maksamisesta. Viivästyskorke on korkein korkolain sallima viivästyskorke.

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 3648) 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 asemakaavan muutos (nro 3648) 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 määräalan kaupasta

### 1. Sopijapuolet

[REDACTED]

jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistaja"

Suostumuksen antaja:

[REDACTED]

sekä

**Ostaja:** Tuusulan kunta y 0131661-3  
PL 60  
04301 Tuusula  
jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

### 2. Sopimuksen tarkoitus

Tämä kauppakirja liittyy sopijapuolten välillä solmittuun maankäyttösopimukseen.

Kunta kuittaa saannolla maanomistajaa velvoittavan maankäyttösopimuskorvauksen (151 937,50 euroa) maksetuksi ja maksaa loppuosan luovutettavien alueiden arvosta kauppahintana.

### 3. Luovutuksen kohde

Maanomistajat luovuttavat kunnalle noin 4072 m<sup>2</sup> suuruisen kaksipalstaisen määräalan kiinteistöstä [REDACTED]. Luovutuksen kohde on Mattila II-nimiseen asemakaavaehdotukseen merkitty kaduksi 549 m<sup>2</sup>, lähivirkistysalueeksi VL 1966 m<sup>2</sup> sekä kahdeksi AO-tontiksi yhteensä 1557 m<sup>2</sup>.

- (katualueen arvo 0 €)
- (AO-tonttien arvo 178500 €)
- (VL-alueen arvo 2 949 €)

Luovutettava alue on osoitettu liitekartalla.

### 4. Luovutuksen ehdot

#### Kauppahinta

Kauppahinta on 29 511,50 €.

#### Kauppahinnan maksaminen

Kunta maksaa kauppahinnan 30 vrk kuluessa siitä, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu.

**Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyy kunnalle, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu ja kun kauppahinta kokonaisuudessaan maksettu.

**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 myyjä ilmoittaa, että sen tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 tai 17§ säädettyllä tavalla. Myyjän 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 roskaantumista tai pilaantunutta maaperää tai pohjavettä, eikä syyllistä saada selville, vastaa maaperän sekä pohjaveden puhdistamiskustannuksista myyjä. Kuitenkin puhdistustoimenpiteet suorittaa ostaja kilpailuttamalla työvaiheet asianomaiset tehtävät hallitsevilla yrityksillä.

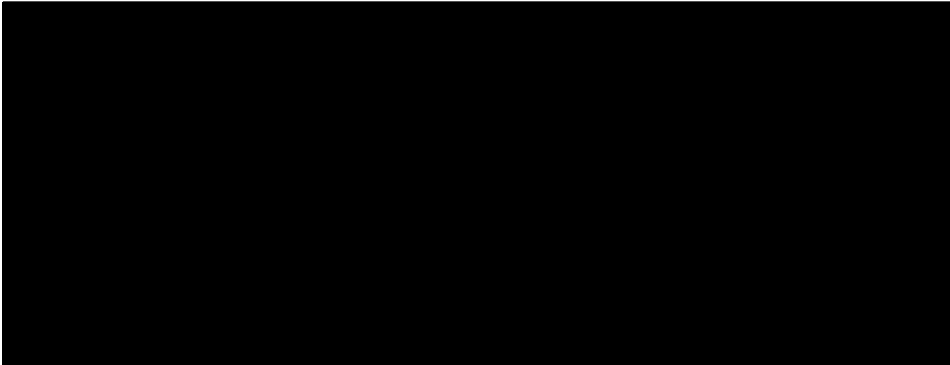
Sopijapuolet ovat tietoisia puhdistamisvelvollisuudesta ympäristönsuojelulain (YSL 527/2014) mukaisesti.

**Muut kaupan ehdot**

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaava (nro 3648) on tullut voimaan.

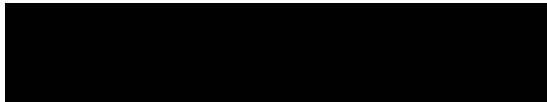
Tätä maankäyttösopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Tuusulassa 18. päivänä lokakuuta 2024



Ostaja

TUUSULAN KUNTA



Pirjo Sirén  
kuntakehitysjohtaja

#### Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että [redacted] suostumuksen antajana sekä kuntakehitysjohtaja Pirjo Sirén Tuusulan kunnan puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan 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.



Olli-Pekka Mikkonen  
Maanmittauslaitoksen määräämä  
kaupanvahvistaja 402000/1639

LIITTEET  
sopimuksen liitekartta