

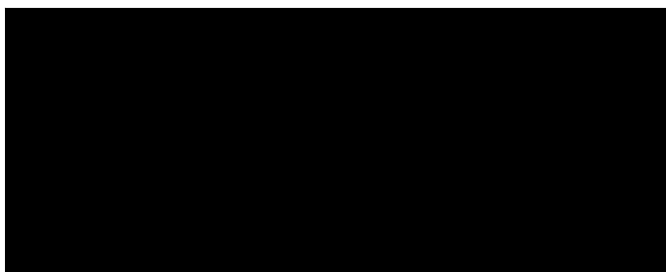
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

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 Peurantie 20 -niminen asemakaavaehdotus (nro 3643) (jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava"). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 16.2.-17.3.2023.

Tuusulan kunnanhallitus on päättänyt 20.1.2025 § 6 asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 30.1.2025–3.3.2025.

Maankäyttösopimus koskee maanomistajan omistamaa Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä [REDACTED]. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin ja kunnan kaavalaskennan mukaan noin 1970 m². Kiinteistö sijoittuu Perä-Hyrylä I rakennuskaava (nro 1) -nimisen asemakaavan alueelle. Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalueelle on osoitettu omakotirakennusten korttelialuetta merkinnällä AO noin 1085 m² ja luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta PL noin 500 m² ja katualuetta noin 385 m².

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu AO erillispientalojen korttelialuetta n. 1585 m² (396 k-m²) ja katualuetta 385 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

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

Kiinteistöllä sijaitseva asuinrakennus on liitetty Tuusulan vesihuoltoliikelaitoksen vesihuoltoverkostoihin. Maanomistajan omistamalle alueelle tulevilta uusilta rakennuksilta peritään vesihuoltoverkostoihin liittymisestä liittymis- ja muut maksut liittymishetkellä voimassa olevien Tuusulan vesihuoltoliikelaitoksen ohjeiden ja voimassa olevan hinnaston mukaisesti.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistaja sopii uusien rakennushankkeidensa edellyttämien johtojen ja kaapeleiden mahdollisista siirroista johtojen ja kaapeleiden omistajien kanssa. Kunta ei osallistu siirto-kustannuksiin.

Sopimuskorvaus ja alueiden luovuttaminen

Maanomistaja osallistuu asemakaavan rakentamista palvelevan sisäisen ja ulkoisen yhdyskuntarakentamisen kunnalle aiheuttamiin kustannuksiin kunnan maapoliittisen ohjelman ja valtuuston päätöksen mukaisesti seuraavasti:

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. Pientalojen muutoskaava-alueilla arvonnousu lasketaan kerrosneliömetrien lisääntymisestä yli vähäisen arvonnousun kynnyksen, 100 k-m². Sopimuskorvauksen määrän on oltava lähellä kustannuksia, jotka yhdyskuntarakentamisesta kunnalle on aiheutunut tai aiheutuu. Mikäli kunnalle ei synny yhdyskuntarakentamisesta merkittäviä kustannuksia niin sopimuskorvaus on 35 %.

Korvauksen peruste

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalueelle on osoitettu omakotirakennusten korttelialuetta merkinnällä AO noin 1085 m² (271 k-m²).

Asemakaavan muutos ehdotuksen mukaan maanomistajan maalle on osoitettu erillistalojen korttelialuetta merkinnällä AO noin 1585 m² (396 k-m²).

Vähäisen arvonnousun kynnys on 100 k-m², jonka ylittävältä osuudelta arvonnousu lasketaan.

Edellä esitetyn perusteella vähäisen arvonnousun ylittämä lisärakennusoikeus on 25 k-m² ja arvolla 425 €/k-m² laskettuna korvauksen peruste on 10 625 euroa.

Sopimuskorvauksen määrä

Sopimuskorvauksen määrä on 35 % edellä esitetystä arvonnoususta, jolloin korvattava summa on 3 718,75 euroa.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Maanomistaja suorittaa Kunnalle sopimuskorvauksen rahana.

Sopimuskorvaus maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun asemakaava (nro 3643) on saanut lainvoiman. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Alueiden luovuttaminen

Maanomistaja luovuttaa kunnalle korvauksetta kiinteistölle ulottuvan rakennuskaavatie osan, pinta-alaltaan noin 385 m².

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

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

E. Muut sopimusehdot

1. Sopimuksen siirtäminen

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

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 täytä tämän sopimuksen ehtoja, sitoutuu Maanomistaja maksamaan Kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena (7 438 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 3643) 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 +/- 10 k-m², muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

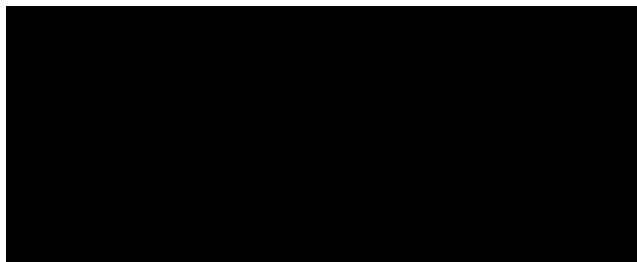
Mikäli asemakaavan muutos (nro 3643) ei miltään osin tule voimaan sopimusalueella, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen tämän sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin tämän sopimuksen raukeamisen takia.

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 y 0131661-3
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

2. Luovutuksen kohde

Maanomistaja luovuttaa kunnalle noin 385 m² suuruisen määrääalan kiinteistöstä [REDACTED]
[REDACTED] Luovutuksen kohde on aluetta koskevassa asemakaavaehdotuksessa osoitettu katualueeksi.

Luovutettava alue on esitetty liitekartalla.

3. Luovutuksen ehdot

Vastike

Luovutus on vastikkeeton osapuolten tekemän maankäytösopimuksen 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.

Osuudet yhteisiin alueisiin

Luovutettava alue ei saa osuutta yhteisiin alueisiin.

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Maanomistaja vastaa määrääalaa kohdanneista vahingoista omistus- ja hallinta-ajaltaan.

Kunta vastaa saamansa alueen erottamis- ja lainhuudatuskustannuksista.

Kunta vastaa kaupanvahvistajan kuluista.

Kiinteistövero maksetaan kiinteistöverolain (654/1992) mukaisesti.

Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

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

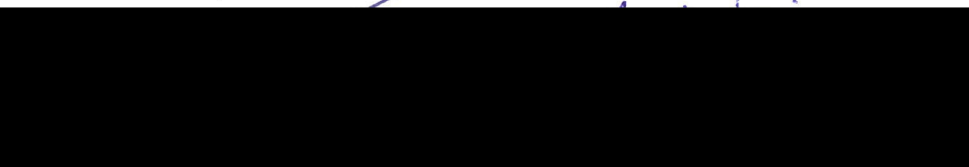
Sopijapuolet ovat tietoisia puhdistamisvelvollisuudesta ympäristönsuojelulain (YSL 527/2014) mukaisesti.

Muut luovutusehdot

Lopullinen luovutuskirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaavan muutos (nro 3643) on tullut voimaan.

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

Tuusulassa 24. päivänä maaliskuuta 2025



TUUSULAN KUNTA

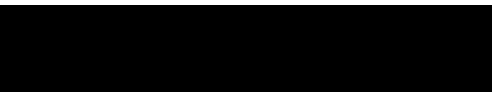


Pirjo Sirén
kuntakehitysjohtaja

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että [redacted] luovuttajana sekä kuntakehitysjohtaja Pirjo Sirén Tuusulan kunnan puolesta luovutuksen saajana 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 säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä todettu.



Olli-Pekka Mikkonen
Maanmittauslaitoksen määräämä
kaupanvahvistaja 402000/1639

LIITTEET
sopimuksen liitekartta