

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.

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 sovituista oikeuksista ja velvollisuuksista.

MS

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 Monio -nimisen asemakaavaehdotuksen (nro 3567) (jäljempänä tässä sopimuksessa "Monion asemakaava").

Maanomistajan omistaman alueen (maankäyttösopimusalue) pinta-ala on n. 6342 m².

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

Rakentamishojeet, 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.

Maanomistajan omistamalla alueella olemassa olevilta rakennuksilta, joilla on siirto- ja palautuskelpoiset liittymissopimukset ei peritä liittymismaksua.

MS

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 Monion 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 2 083 090 €, josta aiesopimuksen perusteella kunnalle tuleva sopimuskorvausosuus on 60 % eli 1 249 854 €.

Sopimuskorvauksen maksaminen

Maanomistaja maksaa sopimuskorvauksen alueluovutuksin.

Maanomistaja luovuttaa kunnalle Monion toteuttamiseksi tarvittavaa asemakaavaehdotuksen mukaista Y-2 – korttelialuetta korttelista 5732 n. 1843 m² (2383 k-m²). Hintatasolla 120 €/k-m², arvoksi muodostuu 285 960 euroa.

Maanomistaja luovuttaa kunnalle asemakaavaehdotuksen mukaista A-23 – korttelialuetta korttelista 5735 n. 2129 m² (3685 k-m²). Hintatasolla 290 €/k-m², arvoksi muodostuu 1 068 650 euroa.

Sovitut alueluovutukset ylittävät sopimuskorvauksen määrän. Kunta suorittaa ylimenevästä osasta rahallisen korvauksen 104 756 euroa Maanomistajalle.

Yleiset alueet n. 919 m² maanomistaja luovuttaa kunnalle ilman erillistä korvausta, osana maankäyttösopimuskorvausta.

Esisopimus alueiden luovutuksesta ja luovutuksen ehdoista on kohdassa F.

MS

F. Esisopimus kiinteistön kaupasta

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. Kaupan kohde

Maanomistaja luovuttaa kunnalle n. 4891 m² alueen, joka muodostuu seuraavista määräaloista:

Noin 1075 m² suuruinen määräala Tuusulan kunnassa sijaitsevasta kiinteistöstä 858-401-1-11, jolle on asemakaavaehdotuksessa osoitettu A-23 korttelialuetta yhteensä 936 m² (1620 k-m²) sekä VL-aluetta yhteensä 139 m².

Noin 1973 m² suuruinen määräala Tuusulan kunnassa sijaitsevasta kiinteistöstä 858-401-1-7 jolle on asemakaavaehdotuksessa osoitettu A-23 korttelialuetta 1193 m² (2065 k-m²) sekä VL-aluetta 780 m².

Noin 1843 m² suuruinen määräala Tuusulan kunnassa sijaitsevasta kiinteistöstä 858-402-1-6, jolle on asemakaavaehdotuksessa osoitettu Y-2 korttelialuetta 1843 m² (2383 k-m²).

Luovutettavat määräalat on osoitettu liitekartalla.

3. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

Kunta maksaa Maanomistajalle 104 756 euroa maankäyttösopimukseen perustuvista alueluovutuksista.

MS

Kauppahinta maksetaan 30 päivän kuluessa lopullisen kauppakirjan allekirjoituksesta.

4. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kunnalle kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

5. Kauppakirjan 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 sovittamista 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 kaupan 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 +/- 500 k-m², muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaava ei miltei 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.

MS

4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

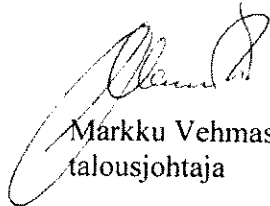
Tätä maankäyttösopimusta ja alueiden luovuttamista koskevaa esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä 20.4.2017

TUUSULAN KUNTA
Kunnanhallitus



Hannu Joensivu
kunnanjohtaja



Markku Vehmas
talousjohtaja

MAANOMISTAJA

Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt



Mauri Sahi
johtaja

Kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kunnanjohtaja Hannu Joensivu ja talousjohtaja Markku Vehmas Tuusulan kunnan puolesta luovutuksen saajana sekä johtaja Mauri Sahi 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



Matti Karppinen
maanmittausinsinööri
kaupanvahvistaja, 8581/8

LIITTEET

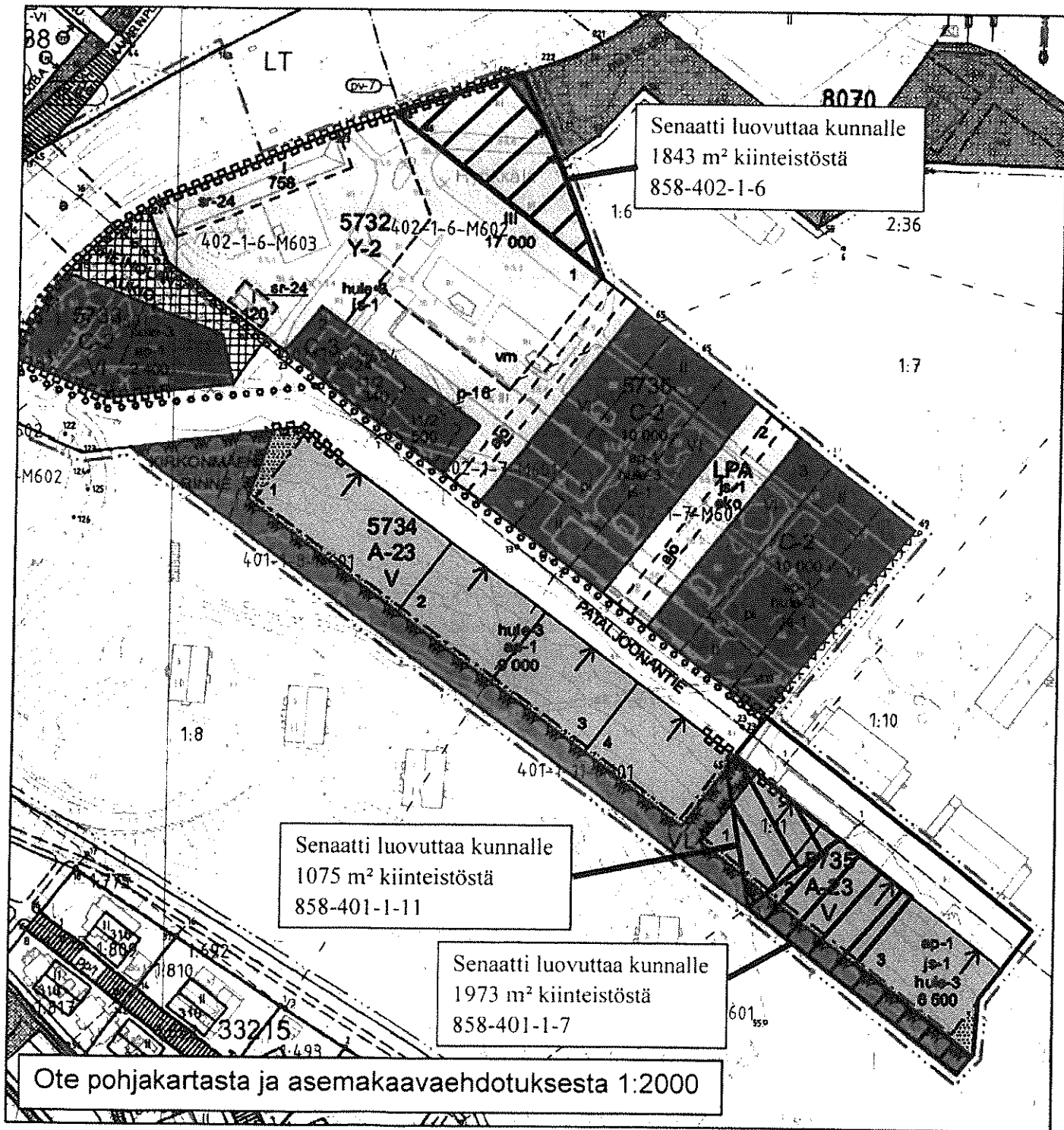
Liite 1 – maanomistajan omistama alue ja kunnalle luovutettavat alueet

Liitekartta 20.4.2017

Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt / Tuusulan kunta

Senaatti-kiinteistöt

Tuusulan kunta



Ote pohjakartasta ja asemakaavaehdotuksesta 1:2000

NS