

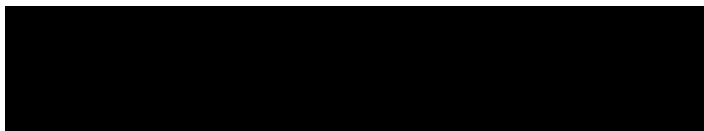
MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ALUEIDEN LUOVUTUSTA KOSKEVA ESISOPIMUS

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 4650 m² ja kunnan kaavalaskennan mukaan noin 4688 m². Alueelle ei kohdistu aiempaa asemakaavaa.

Kunta ja maanomistaja ovat 3.1.2023 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämisestä, jonka kuntakehityslautakunta on lainvoimaisesti hyväksynyt 23.11.2022 § 103.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu AO erillispientalojen korttelialuetta n. 4384 m² (830 k-m²) ja katualuetta 304 m².

Sopimusalueella on olemassa oleva asuinrakennus, jonka pinta-ala on 145 k-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 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 4384 m² (830 k-m²).

Tuusulan maapoliittisen ohjelman mukaan ensimmäisen asemakaavan alueilla korvauksen perusteena on asemakaavoituksesta syntyvä maan arvon muutos. Sopimuskynnys asemakaavan tuomasta rakennusoikeudesta on 150 k-m², ja jos alueella sijaitsee jo rakennettu asuinrakennus, niin sopimuskynnys on 500 k-m² 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-m².

Sopimuskynnys on siis jo rakennettu 145 k-m² + 500 k-m², eli 274 125,00 €.

Uuden kaavan rakennusoikeuden arvo on yhteensä 352 750,00 €.

Edellä esitetyn perusteella sopimuskorvauksen perusteena oleva arvonnousu on 78 625 €.

Sopimuskorvaus

Sopimuskorvauksen määrä on 39 312,50 € euroa.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

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

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

Alueiden luovuttaminen

Maanomistaja luovuttaa kunnalle noin 1032 m² (280 k-m²) suuruisen asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen AO tontin [REDACTED] arvoltaan 119 000 €.

Kunta maksaa sopimuskorvauksen (39 312,50 €) ylittävästä osasta kauppahintana 79 687,50 €.

Lisäksi maanomistaja luovuttaa kunnalle korvauksetta kaavan mukaisen katualueen, pinta-alaltaan noin 304 m².

Alueiden luovutuksista 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. Tämä ei koske kaavanmukaisten tonttien luovuttamista edelleen rakennettaviksi.

2. Sopimussakko

Mikäli maanomistaja ei tee sovittuja alueluovutuksia määräaikaan mennessä, sitoutuu maanomistaja maksamaan kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena (78 625 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.

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 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-m², muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3648) ei miltään osin tule voimaan sopimusalueella, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rauetessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen tämän sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin tämän sopimuksen raukeamisen johdosta.

4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

F. Esisopimus määräalan kaupasta

1. Sopijapuolet



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.

Kunta kuittaa saannolla maanomistajaa velvoittavan maankäyttösopimuskorvauksen (39 312,50 euroa) maksetuksi ja maksaa loppuosan luovutettavien alueiden arvosta kauppahintana.

3. Luovutuksen kohde

Maanomistaja luovuttaa kunnalle noin 1336 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 
 luovutuksen kohde on Mattila II-nimiseen asemakaavaehdotukseen merkitty kaduksi n. 304 m 304 m² ja AO-tontiksi n. 1032 m².

- (katualueen arvo 0 €)
- (AO tontin arvo 119 000 €)

Luovutettava alue on osoitettu liitekartalla.

4. Luovutuksen ehdot

Kauppahinta

Kauppahinta on 79 687,50 €.

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 määrälasta 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.

Selvyiden vuoksi todetaan, että mikäli luovutettavalla määrälalla todetaan maaperätutkimusten tai maankaivun yhteydessä roskaantumista tai pilaantunutta maaperää tai pohjavettä, eikä syyllistä saada selville, vastaa maaperän sekä pohjaveden puhdistamiskustannuksista luovuttaja. Kuitenkin puhdistustoimenpiteet suorituttaa luovutuksen saaja kilpailuttamalla työvaiheet asianomaiset tehtävät hallitsevilla yrityksillä.

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 3648) on tullut voimaan.

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

Tuusulassa 12. päivänä marraskuuta 2024

TUUSULAN KUNTA

Pirjo Širén
kuntakehitysjohtaja

Kaupanhahvistajan todistus

Kaupanhahvistajana 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.

[REDACTED]
Olli-Pekka Mikkonen
Maanmittauslaitoksen määräämä
kaupanhahvistaja 402000/1639

LIITTEET
sopimuksen liitekartta