

## 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-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> – 1 060 000 k-m<sup>2</sup>.

##### Asemakaavoitus

Alueen kaavoituksessa on kyse rakennetun keskusta-alueen asemakaavoittamisesta.

Asemakaavaluonnos (Rykmentinpuisto) on ollut nähtävillä 13.2–14.4.2014.

Tuusulan kunnan Rykmentinpuiston keskuksen asemakaava ja asemakaavanmuutos (nro 3565) on ollut ehdotuksena nähtävillä 28.10.2016 – 30.11.2016.

Maanomistajan omistaman alueen (maankäyttösopimusalue) pinta-ala on n. 21,19 ha. Kaavaehdotuksen (jäljempänä asemakaava) asemakaavakartta ja maanomistajan omistama alue on esitetty liitteessä 1.

##### Rakentamishjeet, hallinta- ja rahoitusmuodot

Korkealaatuisen lopputuloksen varmistamiseksi asemakaava-alueille laaditaan lisäksi erilliset rakentamistapaohjeet. Työssä pyritään hyvään ja laadukkaaseen ympäristöön sekä laadukkaaseen toteutukseen. Keskeisiä tavoitteita ovat:

- laadukas ja viihtyisä asuinalue, jossa hyvät kaupalliset ja julkiset palvelut
- kaava- ja suunnitteluratkaisut mahdollistavat monipuoliset asuntojen hallinta- ja rahoitusmuodot
- hyvää kaupunkikuvaa muodostavat ja toteutuskustannuksiltaan kohtuulliset pysäköintiratkaisut.
- kysyntää vastaavat hankekoot.

Sopimusalueella on tavoitteena, että ARA – vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osuus on 20 %.

##### Ohjausryhmä

Aiesopimuksen mukaisesti on perustettu ohjausryhmä, johon on nimetty kummaltakin osapuolelta kaksi edustajaa. Ohjausryhmän puheenjohtajana ja koollekutsujana toimii Tuusulan kunnan edustaja.

Ohjausryhmän tehtävät ovat mm:

- C-kortteleiden kehittäminen ja niitä koskevat mahdolliset tontinluovutuskilpailumenettelyn periaatteet ja niissä noudatettavat tarkemmat tontinluovutusehdot

MS

- toteutus- ja tonttien myyntijärjestyksestä sopiminen
- tonttimarkkinointi ja kauppachtojen periaatteista päättäminen. Vaparaahoitteiset tontit myydään avoimella tarjouskilpailulla.
- ARA-rakentaminen. Tontteja voidaan osoittaa suoraan kunnan ja valtion omistamille vuokratalo-yhtiöille korkotukituotantoon. Tontin hinta tällöin ARA:n hyväksymä enimmäistonttihinta.
- HYPÄ-hankkeen toteutumisen edellytysten varmistaminen
- kunnallistekniikan ja alueen toteutumisen koordinointi
  - purkutöiden kustannukset ja aikataulutus, pilaantuneet maat jne.
  - pysäköintien vaiheistus, mm. väliaikaiset pysäköintialueet
- energiaverkostot
- sopimusseuranta

## E. Yhdyskuntarakentaminen ja maanomistajan osallistuminen kustannuksiin

### Yhdyskuntarakentaminen

#### Kunnallistekniikan rakentaminen

Kunta rakentaa kustannuksellaan vesihuoltoverkoston, sekä lainvoimaisten asemakaavojen mukaiset kadut ja viheralueet.

Rykmentinpuistotie pyritään rakentamaan 18 kk kuluessa katusuunnitelman lainvoimaisuudesta.

Osapuolten tavoitteena on, että maankäyttösopimusalueella on jatkuvasti tarjolla myytävissä olevia rakentamiskelpoisia tontteja.

#### Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä Kunnan vesi- ja jätevesihuoltoliikelaitoksen 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.

#### Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Rakennushankkeiden edellyttämien johtojen ja kaapeleiden mahdollisista siirroista rakennushankkeen toteuttaja sopii johtojen ja kaapeleiden omistajien kanssa.

#### Rakennettu kaukolämpöverkko

Senaatin omistuksessa oleva kaukolämpöverkko tullaan siirtämään erillisellä sopimuksella Kunnan omistukseen, jos se on Rykmentinpuiston tulevan

energiaratkaisun mukaan sopijaosapuolille tarkoituksenmukaista. Tarvittaessa ohjausryhmä sopii asiasta erikseen.

#### Sopimusalueella sijaitsevat rakennukset

Selvyyden vuoksi todetaan, että sopimusalueella ja kunnalle sopimuskorvauksena siirtyvillä alueilla sijaitsevat jo rakennetut rakennukset ovat Maanomistajan hallinnassa ja kustannusvastuulla. Niille sopimistaan vuokrasopimuksista vastaa myös Maanomistaja. Maanomistajan vastuu on voimassa siihen asti kunnes niiden purkamisesta tai omistuksen siirtymisestä kunnalle (tai muulle omistajalle) on erikseen sovittu.

### **Korttelialueiden omistus ja luovuttaminen**

#### Asuinrakennusten korttelialueet

Sopimusalue jää kortteleiden 5723 - 5726, 5729 ja 5730 osalta Maanomistajan omistukseen. Maanomistaja myy sopimusalueella sijaitsevat tontit kolmannelle Kunnan ja Maanomistajan ohjausryhmän määrittelemän aikataulun mukaan. Maanomistaja maksaa sopimuskorvauksen sopimusalueen tonttien toteutuneiden kauppahintojen mukaisesti. Maanomistaja tilittää sopimuskorvauksen Kunnalle toteutuneiden kauppojen kauppahinnoista.

Maanomistaja ei vuokraa alueella olevia tontteja.

#### Keskustatoimintojen korttelialueet

C-1 ja C-2 korttelialueeksi kaavoitetut alueet Kunta ja Senaatti myyvät yhdessä omistusosuuksiensa mukaisesti siten, että Kunta saa ennestään omistamaltaan alueelta osuutensa mukaiset tulot ja Senaatti suorittaa omasta osuudestaan sopimuskorvauksen kunnalle.

### **Sopimuskorvaus ja alueiden luovuttaminen**

Maanomistaja osallistuu asemakaava-alueen rakentamista palvelevan sisäisen ja ulkoisen yhdyskuntarakentamisen kunnalle aiheuttamiin kustannuksiin rykmentinpuiston aiesopimuksen, kunnan maapoliittisen ohjelman ja valtuuston päätöksen mukaisesti seuraavasti:

#### Rykmentinpuiston aiesopimuksessa sovittu hyvityskorvaus

Olemassa olleesta rakennusoikeudesta luetaan hyväksi Senaatti-kiinteistölle 3,58 ME hyvityskorvauksena. Senaatti pidättää em. hyvityskorvauksen myytävien tonttien toteutuneista kauppahinnoista tasaerissä, á 895 000 €. Tasaerät pidätetään neljän ensimmäisen kaupan yhteydessä ennen sopimuskorvausosuuden tilittämistä kunnalle.

MS

Jos kauppahinta alittaa em. maksuerät hyvitetään vähentämättä jäänyt osuus seuraavissa tilityksissä.

#### Korvauksen peruste

Hyvityskorvauksen (3,58 M€) pidättämisen jälkeen sopimuskorvaus on 50 % loppukauppahinnoista siihen saakka, kun toteutuneiden myyntien kauppahinnat ovat yhteensä 25 420 000 €. Tämän jälkeen kunnalle maksettava sopimuskorvausosuus on 60 % jäljellä olevien tonttien toteutuneista kauppahinnoista.

#### Sopimuskorvauksen maksaminen

Sopimuskorvaus maksetaan toteutuneiden kauppahintojen perusteella, joista on aiesopimuksen mukaisesti pidätetty hyvityskorvaus ja vähennetty suoraan, myöhemmin tässä sopimuksessa kohdassa G.2. mainittavat, tontteihin kohdistuneet kustannukset.

Sopimuskorvaus maksetaan tonttien myynnin jälkeen toteutuneiden kauppahintojen mukaan 30 päivän kuluessa siitä, kun ostaja on maksanut kauppahinnan Senaatille. Viivästyskorke on korkein korkolain sallima viivästyskorke.

25 420 000 € saakka myytävien tonttien kauppahinnat jakautuvat puoliksi ja sen jälkeen Kunta saa myyntituloista 60 % ja Maanomistaja 40 %.

#### Yleiset alueet

Rykmentinpuiston keskuksen asemakaava-alueella sijaitsevat yleiset alueet n. 69858 m<sup>2</sup> luovutetaan aiesopimuksen mukaisesti kunnalle, osana maankäyttösopimuskorvausta.

#### Y-2 Tontti

Korttelissa 5722 sijaitsevat Y-2 tontin osat luovutetaan kunnalle. Luovutuksen arvo on yhteensä 1 318 080 €. Edellä mainitusta arvosta puolet siirtyy kunnalle sopimuskorvauksena ja puolet (659 040 €) kunta maksaa kauppahintana esisopimuksessa sovitun maksuaikataulun mukaan.

Esisopimus alueiden luovutuksesta ja luovutuksen ehdoista on kohdassa F.

## 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. 94 524 m<sup>2</sup> alueen, joka muodostuu seuraavista määräaloista:

4551 m<sup>2</sup> kiinteistöstä 858-402-1-6  
7432 m<sup>2</sup> kiinteistöstä 858-402-1-7  
876 m<sup>2</sup> kiinteistöstä 858-401-1-7  
8204 m<sup>2</sup> kiinteistöstä 858-402-1-10  
471 m<sup>2</sup> kiinteistöstä 858-401-1-11  
51470 m<sup>2</sup> kiinteistöstä 858-402-1-57  
17842 m<sup>2</sup> kiinteistöstä 858-402-2-36  
3299 m<sup>2</sup> kiinteistöstä 858-402-5-12  
379 m<sup>2</sup> kiinteistöstä 858-402-3-85

Luovutuksen kohde on Rykmentinpuiston keskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos -nimisessä asemakaavaehdotuksessa merkitty kaduksi, katuaukioksi, yleiseksi pysäköintialueeksi ja lähivirkistysalueeksi (yhteensä 69 858 m<sup>2</sup>) sekä Y-2 korttelin 5722 tonttien 1 ja 2 osiksi (24 666 m<sup>2</sup>, jolla on rakennusoikeutta 10 984 k-m<sup>2</sup>).

Luovutettavat määräalat on osoitettu liitekartalla 1.

### 3. Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen

Yleiset alueet luovutetaan osana maankäyttösopimuskorvausta.

Y-tontin osien arvo on 1 318 080 €, josta puolet siirtyy kunnalle sopimuskorvauksena ja puolet eli 659 040 €, kunta maksaa kauppahintana.

Kauppahinnan 1. erä 219 680 euroa maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu ja kun sopijapuolten toimivaltaisten päätöksentekijöiden kauppaa koskevat hyväksymispäätökset ovat lainvoimaisia.

Kauppahinnan 2. erä 219 680 euroa maksetaan vuoden kuluttua ensimmäisen erän maksupäivästä.

Kauppahinnan 3. erä 219 680 euroa maksetaan vuoden kuluttua toisen erän maksupäivästä.

Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

#### **4. Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus alueisiin siirtyvät lopullisen kauppakirjan allekirjoituksella ja kun molempien osapuolten kauppaa koskevat päätökset ovat saaneet lainvoiman. Maa-alueiden luovutukset ja niitä koskeva esisopimus, edellyttävät Senaatti-kiinteistöjen hallituksen luovutusta koskevaa hyväksymispäätöstä.

#### **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, rasiukset, panttioikeudet**

Alueet luovutetaan vapaina kiinnityksistä, rasiuksista 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**

Senaatti huolehtii luovutettavalla alueella olevien rakennusten purkamisesta. Rakennukset on purettava kaavan toteutumisen edellyttämässä ajassa. Ohjausryhmä koordinoi aikataulutuksen sovittamista kunnallistekniikan rakentamiseen.

## 9. Maaperän pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona Maanomistaja ilmoittaa, että heidän tiedossaan 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. Alueen toteuttaminen

Maanomistaja sitoutuu markkinoimaan omistamiaan tontteja asemakaavan alueella Ohjausryhmässä sovitun etenemisjärjestyksen ja aikataulun mukaan. Suunniteltu järjestys on aloittaa myynti liikekeskuskortteleista ja Rykmentinpuistotien varrelta kortteleiden 5724 ja 5726 läntiseltä reunalta ja edetä Puustellinmetsää kohti.

Tonttien myynti aloitetaan aktiivisesti viimeistään heti kun alueen ensimmäiset tontit ovat toteutettavissa kunnallistekniikan puolesta.

### 2. Purkukustannukset ja johtosiirrot

Aiesopimuksessa on sovittu, että olemassa olevien rakennusten purkukustannukset, myyntikulut, mahdolliset johtosiirrot ym. asemakaava-alueen rakentamiskuntoon saattamiseksi syntyneet kustannukset huomioidaan sopimuskorvausta alentavana. Purkutarjoukset on esitettävä ohjausryhmälle, jotta ne voidaan korvausta vähentävänä ottaa huomioon. Kunnan ja Senaatti-kiinteistöjen omien organisaatioiden kustannuksia ei huomioida tilityslaskelmissa.

MS



### 3. Sopimuksen siirtäminen

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

### 4. 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.

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.

### 5. 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 +/- 1000 k-m<sup>2</sup>, muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaava ei miltään osin tule voimaan maanomistajan asemakaava-alueella omistamalla alueella, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rautessa tai jos sopimus em. neuvotteluissa sovitaan päättyväksi, osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta. Tällöin kumpikin osapuoli voi kuitenkin vaatia alueluovutusten esisopimuksen purkamista.

Alueen toteutumisen edetessä on sopijaosapuolilla mahdollisuus tarkistaa muuttamalla tätä sopimusta toteuttamatta olevan alueen osalta tehtyjen sopimusten periaatteita noudattaen.

### 6. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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


KS

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

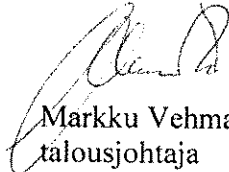
Helsingissä 20.4.2017

TUUSULAN KUNTA

Kunnanhallitus



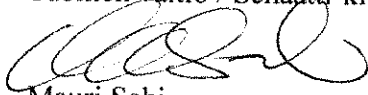
Hannu Joensivu  
kunnanjohtaja



Markku Vehmas  
talousjohtaja

MAANOMISTAJA

Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt



Mauri Sahi  
johtaja

### **Kaupanhahvistajan 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 säädettyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainittu



Matti Karppi  
maanmittausinsinööri  
kaupanvahvistaja, 8581/8

### **LIITTEET**

Liite 1 sopimuksen liitekartta