

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ALUEIDEN LUOVUTUSTA KOSKEVA ESISOPIMUS

A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta y 0131661-3
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

sekä

HyryCenter Oy y 2105976-5
Autoasemankatu 1
04300 TUUSULA

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. - 3.3.2025.

Maankäyttösopimus koskee maanomistajan omistamaa Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä 858-411-4-399. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan noin 10 000 m² ja kunnan kaavalaskennan mukaan noin 10 001 m². Alueelle ei kohdistu aiempaa asemakaavaa.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu A asuinrakennusten korttelialuetta n. 2392 m² (892 k-m²), AO erillispientalojen korttelialuetta n. 6248 m² (1806 k-m²), katualuetta 1334 m² ja pp/t aluetta 27 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 kunnallistekniikka rakennetaan vuonna 2027. 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 A asuinrakennusten korttelialuetta n. 2392 m² (892 k-m²) ja AO erillispientalojen korttelialuetta n. 6248 m² (1806 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 A rakennusoikeuden arvo alueella on 400 €/k-m² ja AO rakennusoikeuden arvo alueella on 425 €/k-m².

Sopimuskynnys on siis 150 k-m², eli 63 750,00 €.

Uuden kaavan rakennusoikeuden arvo on yhteensä 1 124 350 €.

Edellä esitetyn perusteella sopimuskorvauksen perusteena oleva arvonnousu on 1 060 600,00 €.

Sopimuskorvaus

Sopimuskorvauksen määrä on 50% arvonnoususta, eli 530 300 €.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Maanomistaja suorittaa sopimuskorvauksen osin rahana 22 625,00 € ja osin alueluovutuksena 507 675,00 €, josta on tarkemmin sovittu kohdassa F. esisopimus alueiden luovutuksesta.

Maanomistaja maksaa sopimuskorvauksen rahana maksettavan osuuden ja kaavoituksen palveluhinnaston mukaisen 1000 € maksun asemakaavan laatimisesta 30 päivän kuluessa siitä, kun asemakaava (nro 3643) on saanut lainvoiman. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Lisäksi maanomistaja on osallistunut kaavoituksen aikana tehtyjen hulevesi-, melu- ja pilaantuneisuusselvitysten kustannuksiin kaava-alueen maanomistussuhteiden mukaisesti. Näiden kustannukset on laskutettu erikseen.

Alueen luovuttaminen

Maanomistaja luovuttaa kunnalle yhteensä noin 2392 m² (892 k-m²) suuruiset A tontinosat tonteista nrot 4 ja 5 korttelissa 8531 ja yhteensä noin 1136 m² (355 k-m²) suuruiset AO tontinosan nro 7 ja tontin nro 6 korttelissa 8531. A tontinosien arvo on yhteensä 356 800 € ja AO tontin ja tontinosan arvo on yhteensä 150 875,00 €, maanomistaja kuittaa niillä sopimuskorvauksesta maksetuksi 507 675 euroa.

Maanomistajan luovuttaa lisäksi sopimusalueella olevat katu- ja pp/t-alueet (yhteensä n. 1361 m²) kunnalle ilman erillistä korvausta.

Alueiden luovuttamisesta on sitovasti sovittu tämän sopimuksen kohdassa F. Esisopimus määrää alan luovutuksesta. Luovutettava alue on rajattu liitekartalle.

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

E. Muut sopimusehdot

1. Vaihtoehtoinen mahdollisuus sopimuskorvauksen suorittamisesta rahana

Maanomistajalla on mahdollisuus vaihtaa sopimuskorvauksen suorittaminen maana suoritettavasta korvauksesta rahana maksettavaksi. Mikäli maanomistaja haluaa suorittaa korvauksen rahana, on maanomistajan kahden viikon kuluessa kaavan voimaantulosta ilmoitettava asiasta kunnalle.

Tällöin sopimuskorvaus maksetaan kunnalle 530 300 euron suuruisena rahakorvauksena yhden (1) kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

Mikäli tätä optiota käytetään, puretaan alueiden luovutusta koskeva esisopimus kolmen kuukauden kuluessa edellä mainitun sopimuskorvauksen maksamisesta.

2. Alueen toteuttaminen (rakentamisvelvoite)

Maanomistaja sitoutuu rakentamaan tai luovuttamaan rakennettavaksi omistukseensa jäävät tulevan asemakaavan mukaiset AO-tontit siten, että vähintään 3 tonttia 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.

3. Sopimussakko rakentamisvelvoiteajan laiminlyömisestä

Mikäli maanomistaja laiminlyö edellisessä pykälässä tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, on maanomistaja velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 45 900 € (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 45 900 € (n. 20 % rakentamisvelvoitteen alaisten tonttien arvosta) uuden määräajan umpeen kuluttua ja 45 900 € (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.

4. Sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kunnan suostumusta. Tämä ei koske kaavanmukaisten tonttien luovuttamista edelleen rakennettaviksi.

Mikäli maanomistaja luovuttaa tontteja kolmannelle osapuolelle, on tämän sopimuksen velvoitteet siirrettävä uudelle omistajalle ja merkittävä saantokirjaan. Mikäli velvoitteita ei siirretä, vastaa maanomistaja kuntaan nähden kaikista tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

5. Sopimussakko

Mikäli maanomistaja ei tee sovittuja alueluovutuksia määräaikaan mennessä, sitoutuu maanomistaja maksamaan kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena (1 060 600,00 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.

6. 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 +/- 20 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 vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin tämän sopimuksen raukeamisen johdosta.

7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

F. Esisopimus määräalan luovutuksesta

1. Sopijapuolet

HyryCenter Oy y 2105976-5
Autoasemankatu 1
04300 TUUSULA

jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistaja"
sekä

Tuusulan kunta y 0131661-3
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

2. Sopimuksen tarkoitus

Tämä luovutuskirja liittyy sopijapuolten välillä solmittuun maankäyttösopimukseen.
Luovutuksella kuitataan osa maanomistajan maankäyttösopimuskorvauksesta maksetuksi.

3. Luovutuksen kohde

Myyjä luovuttaa kunnalle noin 4889 m² suuruisen kaksipalstaisen määräalan kiinteistöstä 858-411-4-399. Luovutuksen kohde on Peurantie-nimiseen asemakaavaehdotukseen merkitty kaduksi 1334 m², pp/t-alueeksi 27 m², A-korttelialueeksi 2392 m² ja AO-korttelialueeksi 1136 m².

- katualueen arvo 0 €
- pp/t alueen arvo 0 €
- AO-tontin ja tontinosan arvo 150 875 €
- A-tontinosien arvo 356 800 €

Luovutuksella kuitataan maanomistajan maankäyttösopimuskorvauksesta maksetuksi 507 675,00 euroa.

Luovutettava alue on osoitettu liitekartalla.

4. Luovutuksen ehdot

Kauppahinta

Luovutus on vastikkeeton sopimusosapuolten välisen 24.3.2025 allekirjoittaman maankäyttösopimuksen perusteella.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin 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.

Osuus yhteisiin alueisiin

Luovutettava alue ei saa osuutta yhteisiin alueisiin.

Sopijapuolet vastaavat määrälästä 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 § säädettyllä tavalla. Luovuttajan 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 määrälällä 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 3643) on tullut voimaan.

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

Tuusulassa 24. päivänä maaliskuuta 2025

HyryCenter Oy



Aarno Sjöblom, hallituksen jäsen

TUUSULAN KUNTA



Pirjo Širén
kuntakehitysjohtaja

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että hallituksen jäsen Aarno Sjöblom HyryCenter Oy:n puolesta luovuttajana sekä kuntakehitysjohtaja Pirjo Sirén Tuusulan kunnan puolesta luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän määräalan luovutuksen 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

Tuusulan kunta

HyryCenter Oy

