

# MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTUKSESTA

## A. Sopijapuolet

**Tuusulan kunta**  
PL 60  
04301 Tuusula

**Y-tunnus: 0131661-3**

jäljempänä tässä sopimuksessa "**kunta**"

sekä

**Devoni Oy**  
Högbergintie 3  
04360 Tuusula

**Y-tunnus: 0733180-6**

jäljempänä tässä sopimuksessa "**maanomistaja**"

ja

**Jatke Oy**  
Keskikatu 2  
45100 Kouvola

**Y-tunnus: 2244903-6**

jäljempänä tässä sopimuksessa "**toteuttaja**"

## B. Asemakaavan muutoksen laatiminen ja maanomistajan omistama alue

Tuusulan kunnassa on laadittu Högberginhaaran jatke -niminen asemakaavaehdotus (nro 3622), jäljempänä tässä sopimuksessa "**asemakaava**". Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 3.10.2019–4.11.2019. Asemakaavan muutoksesta laadittiin suoraan ehdotus. Asemakaavaehdotus on hyväksytty kuntakehityslautakunnassa 13.11.2019 § 138. Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.12.2019–2.1.2020.

Maankäyttösopimus koskee Maanomistajan omistamaa, Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä 858-411-5-216. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan noin 33.424 m<sup>2</sup>. Alueella ei ole voimassaolevaa asemakaavaa.

Kunta ja maanomistaja ovat 25.9.2019 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen muutoksen käynnistämiseksi, jonka Tuusulan kuntakehityslautakunta on hyväksynyt 11.9.2019 § 108.

Maanomistaja ja toteuttaja ovat 26.2.2020 allekirjoittaneet esisopimuksen kiinteistöstä 858-411-5-216, jonka mukaisesti toteuttaja ostaa kiinteistön neljäntoista (14) vuorokauden kuluessa siitä, kun kiinteistöä 858-411-5-216 koskeva uusi asemakaava on tullut voimaan.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) 32.208 m<sup>2</sup>, jolla on rakennusoikeutta 17.500 k-m<sup>2</sup> ja lähivirkistysaluetta (VL) 1.229 m<sup>2</sup>.

Sopimusalueella sijaitsee kevytrakenteisiä pressuhalleja.

Sopimusalue sekä asemakaavaehdotus on osoitettu liitekartalla.

### C. Sopimuksen tarkoitus

Kunta, maanomistaja ja toteuttaja sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisesti toteuttajan 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, viheralueet ja hulevesialtaat. Asemakaavan mahdollisesti aiheuttamista kunnallistekniikan muutostöistä vastaa kunta.

##### Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Toteuttajalla on velvollisuus liittyä Tuusulan vesihuoltoliikelaitoksen vesihuoltoverkostoihin, elleivät Kunta ja toteuttaja vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Sopimusalueelle tulevilta rakennuksilta peritään vesihuoltoverkostoihin liittymisestä liittymis- ja muut maksut liittymishetkellä voimassa olevien Tuusulan vesihuoltoliikelaitoksen ohjeiden ja taksojen mukaan.

##### Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Toteuttajan rakennushankkeiden edellyttämien johtojen ja kaapeleiden mahdollisista siirroista toteuttaja sopii johtojen ja kaapeleiden omistajien kanssa. Kunta ei osallistu siirtokustannuksiin.

#### Sopimuskorvaus ja alueiden luovuttaminen

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

##### Korvauksen peruste

Kyseessä on alueen ensimmäinen asemakaava. Alueen nykyarvoksi on arvioitu yhteensä 200.544,00 € euroa (6 €/m<sup>2</sup>).

Asemakaavaehdotuksessa maanomistajan maalle on osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) 32.208 m<sup>2</sup>, jolla on rakennusoikeutta 17.500 k-m<sup>2</sup>, jonka arvo hintatasolla 100 €/k-m<sup>2</sup> laskettuna on 1.750.000,00 euroa

Edellä esitetyn perusteella alueen arvonnousu on **1.549.456,00** euroa, joka on korvauksen peruste.

##### Sopimuskorvauksen määrä

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä arvonnoususta, jolloin korvattava summa on **774.728,00** euroa.

### Sopimuskorvauksen suorittaminen

Toteuttaja vastaa sopimuskorvauksen maksamisesta. Sopimuskorvaus maksetaan kunnalle **774.728,00** euron suuruisena rahakorvauksena yhden (1) kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

### Alueiden luovuttaminen

Toteuttaja luovuttaa sopimusalueella olevat VL- alueet, pinta-alaltaan noin 1.229 m<sup>2</sup>, ilman erillistä korvausta kunnalle.

Esisopimus alueen luovutuksesta ja luovutuksen ehdoista on sovittu kohdassa F.

## **E. Muut sopimusehdot**

### **1. Alueen toteuttaminen (rakentamisvelvoite)**

Toteuttaja sitoutuu rakentamaan tai luovuttamaan rakennettavaksi omistukseensa tulevan asemakaavan mukaisen KTY-korttelin siten, että korttelista on rakennettu vähintään 50 % asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrästä asemakaavaa noudattaen viiden (5) vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa toteuttajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen käyttöönottokatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Kunta voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää sanottua määräaika.

### **2. Sopimussakko rakentamisvelvoiteajan laiminlyömisestä**

Mikäli toteuttaja laiminlyö edellisessä pykälässä tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, on toteuttaja velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 155.000 € (n. 20 % sopimuskorvauksen määrästä) määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 5 vuotta.

Mikäli toteuttaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen myönnetyn pidennetyn määräajan kuluessa, on toteuttaja velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 155.000 € (n. 20 % sopimuskorvauksen määrästä) uuden määräajan umpeen kuluttua ja 155.000 € (n. 20 % sopimuskorvauksen määrästä) 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 toteuttajan, joko kokonaan tai osittain, tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

### **3. Sopimuksen siirtäminen**

Tätä sopimusta ei saa siirtää, osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kunnan suostumusta.

#### **4. Sopimussakko**

Mikäli toteuttaja ei määräaikana maksa tämän maankäyttö sopimuksen kohdan D mukaista sopimuskorvausta tai tee samassa kohdassa sovittua alueluovutusta, sitoutuu toteuttaja maksamaan kunnalle näiden sopimusrikkomusten seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena (1.549.456,00 euroa) edellyttäen, että kunta on tehnyt toteuttajalle kirjallisen vaatimuksen sopimuskorvauksen maksamisesta tai alueen luovuttamisesta, eikä toteuttaja ole kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa kirjallisen vaatimuksen vastaanottamisesta maksanut sopimuskorvausta tai luovuttanut sovittua aluetta Kunnalle. Tämän kohdan mukainen sopimussakko on maksettava kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun tässä sovitut sopimussakon maksamisen edellytykset ovat täyttyneet ja kunta on esittänyt kirjallisen vaatimuksen sopimussakon maksamisesta. Viivästyskorke on korkein korkolain sallima viivästyskorke.

#### **5. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen**

Tämä sopimus tulee maanomistajaa ja toteuttajaa sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja kuntaa sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja Tuusulan kunnanhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3622) tulee sopimusalueella 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 +/- 50 k-m<sup>2</sup>, muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3622) ei miltyään 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 johdosta. Tällöin toteuttaja ja Kunta voivat vaatia tämän sopimuksen kohdassa F. todetun kiinteistön kaupan esisopimuksen purkamista.

#### **6. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

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

## F. Esisopimus alueen luovutuksesta

Tämän esisopimuksen tarkoituksena on sopia esisopimuksen kohteena olevan alueen luovutuksen edellytyksistä, ehdoista ja ajankohdasta seuraavasti:

### 1. Osapuolet:

#### Luovuttaja

**Jatke Oy**  
Keskikatu 2  
45100 Kouvola

**Y-tunnus: 2244903-6**

sekä

#### Luovutuksen saaja

**Tuusulan kunta**  
PL 60  
04301 Tuusula

**Y-tunnus: 0131661-3**

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

### 2. Luovutuksen kohde

Jatke Oy luovuttaa kunnalle Tuusulan kunnassa sijaitsevasta kiinteistöstä 858-411-5-216 n. 1.229 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan, joka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu VL-alueeksi.

Luovutettava määräala on osoitettu liitekartalla.

### 3. Luovutuksen ehdot

#### Vastike

Luovutus on vastikkeeton osapuolten tekemän maankäytösopimuksen perusteella.

#### Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy kunnalle, kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu.

#### Rakennukset, rakenteet, puusto

Luovutettavalla alueella ei ole rakennuksia.

Luovutettavalla alueella oleva kasvillisuus ja puusto sisältyy luovutukseen.

#### Kiinnitykset, rasitukset, panttioikeudet

Alue luovutetaan vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista. Jatke Oy vapauttaa kustannuksellaan luovutettavan alueen mahdollisista em. vastuista, kun lopullinen luovutuskirja on tehty.

**Verot, maksut ja vastuu vahingoista**

Jatke Oy vastaa määrälästä maksettavista veroista ja maksuista sekä sitä kohdanneista vahingoista omistus- ja hallinta-ajaltaan. Kunta vastaa saamansa alueen erottamis- ja lainhuudatuskustannuksista.

**Maaperän pilaantuminen ja roskaantuminen**

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona luovuttaja ilmoittaa, että tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteena olevien alueiden maaperä tai pohjavesi olisivat pilaantuneet ympäristönsuojelulain 16 ja 17 §:ssä säädetyllä tavalla.

Mikäli luovutuksen kohteessa kuitenkin ilmenee pilaantumista tai roskaantumista, mikä edellyttää kunnostustoimenpiteitä, vastaa luovuttaja suoraan maaperän puhdistamiseen liittyvistä ja siitä aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista sikäli kuin pilaantuminen tai roskaantuminen on peräisin ennen kiinteistön omistus- ja hallintaoikeuden siirtoa.

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

**Luovutuskirjan allekirjoittaminen ja ehdot**

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen luovutuskirjan kuukauden kuluessa siitä, kun Devoni Oy:n ja Jatke Oy:n välinen ~~2020~~ allekirjoitetun esisopimuksen mukainen lopullinen kauppa on tehty, kuitenkin viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun luovutettavaa aluetta koskeva asemakaava on tullut voimaan.

**Tätä maankäytösopimusta ja alueen luovutusta koskevaa esisopimusta on tehty neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi jokaiselle sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.**

Tuusulassa 26. päivänä helmikuuta 2020

TUUSULAN KUNTA

MAANOMISTAJA  
Devoni Oy

Petri Juhola  
vs. kuntakehitysjohtaja

Ensio Mäntylä  
toimitusjohtaja

TOTEUTTAJA  
Jatke Oy

Esko Kirssi  
valtakirjalla

### Kaupanhavvistajan todistus

Kaupanhavvistajana todistan, että Esko Kirssi Jatke Oy:n puolesta luovuttajana sekä vs. kuntakehitysjohtaja Petri Juhola Tuusulan kunnan puolesta luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta allekirjoitettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainittu



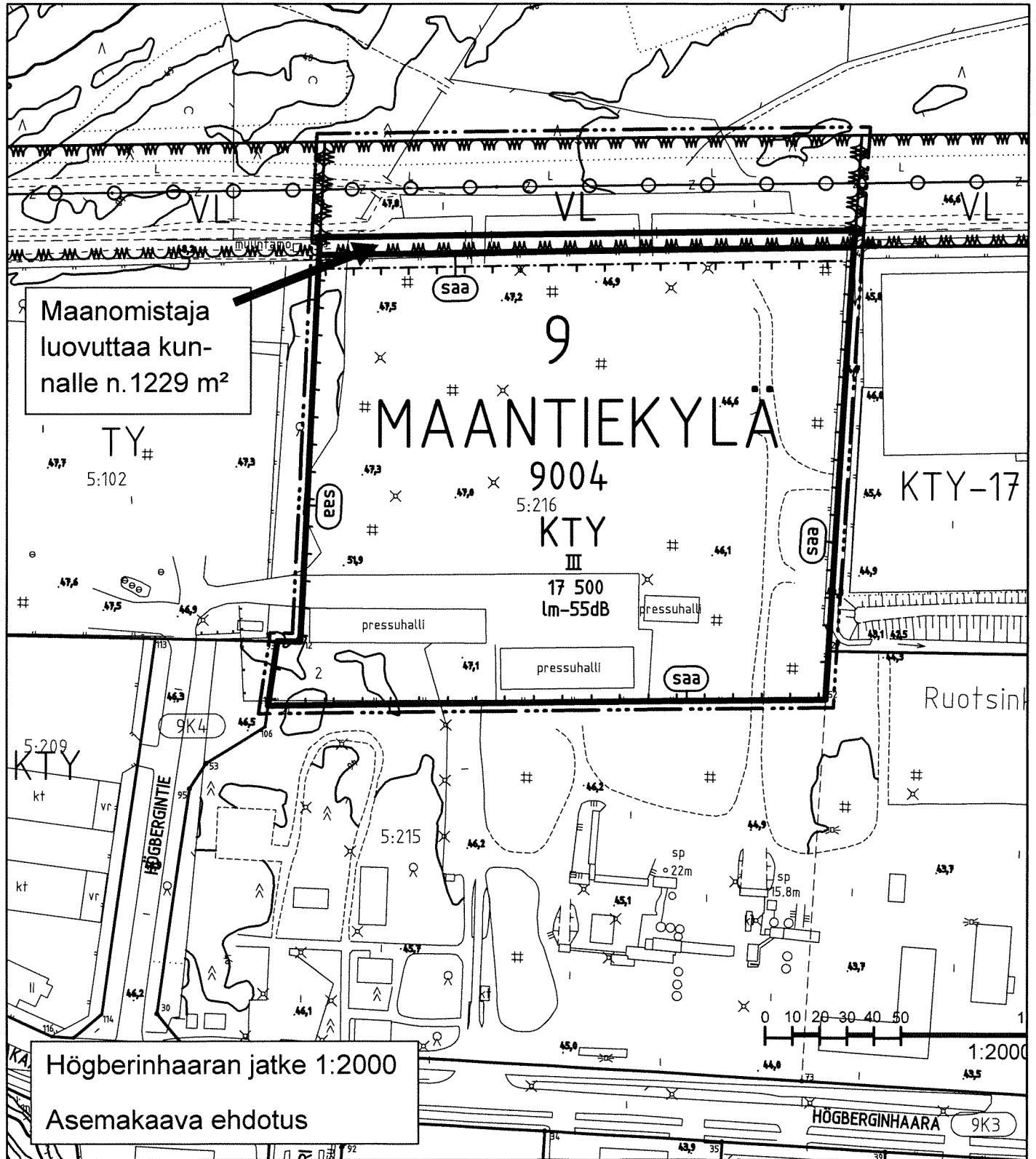
Antti Reijonen  
toimitusinsinööri  
kaupanhavvistaja 8581/2

**Maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen liitekartta 26.2.2020**  
**Tuusulan kunta / Devoni Oy / Jatke Oy**

Tuusulan kunta

Devoni Oy

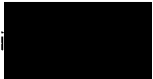
Jatke Oy





# VALTAKIRJA

**Valtuuttaja** Jatke Oy  
Y-tunnus: 2244903-6

**Valtuutettu** Esko Kirssi 

**Valtuutus** Jatke Oy valtuuttaa tällä valtakirjalla valtuutetun allekirjoittamaan kiinteistön 858-411-5-216 rakentamisen toteuttajan puolesta maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueen luovutuksesta.

**Paikka ja aika** Helsingissä, 26. päivänä helmikuuta 2020

## Allekirjoitukset

JATKE OY 

Esa Eloranta  
Hallituksenpuheenjohtaja

## Liitteet

Lainhuutotiedot  
Kaupparekisteritiedot