

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ALUEIDEN VAIHTOA KOSKEVA ESISOPIMUS

A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

sekä

Kiinteistö Oy Tuusulan Sammonmäki
c/o YIT Rakennus Oy
Panuntie 11
00620 HELSINKI

y 3363922-2

jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistaja"

ja

YIT Rakennus Oy
Panuntie 11
00620 HELSINKI

y 3370377-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "YIT"

B. Asemakaavan laatiminen ja maanomistajan omistama alue

Tuusulan kunnassa on laadittu Sammonmäki IV -niminen asemakaavaehdotus (nro 3508) (jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava"). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos on ollut nähtävillä 10.10.–10.11.2024.

Tuusulan kunnanhallitus on päättänyt 10.3.2025 § 81 asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 20.3. – 22.4.2025.

Maankäyttösopimus koskee maanomistajan omistamia Tuusulan kunnassa sijaitsevia kiinteistöjä 858-411-7-68, 858-411-7-54, 858-411-7-45, 858-411-7-11, 858-411-7-72. Sopimusalueen pinta-ala on kaavalaskennan mukaan noin 28,72 ha. Alueella voimassa olevassa Sammonmäki (nro 3296) nimisessä asemakaavassa maanomistajan omistama sopimusalue on osoitettu merkinnällä (KTY) Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 24 000 k-m² ja (KTY-10), Liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristövaikutuksiltaan näihin verrattavien työtilojen korttelialueeksi, tehokkuudella e=0.50 sekä merkinnällä (M) maa- ja metsätalousalueeksi.

Kunta ja maanomistaja ovat 17.1.2023 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämisestä, jonka kuntakehityslautakunta on

lainvoimaisesti hyväksynyt 26.10.2022 § 92. Sopimus jää voimaan niiltä osin, jotka ulottuvat tämän sopimusalueen ulkopuolelle.

Kunta on tietoinen että, Kiinteistö Oy Tuusulan Sammonmäki suunnittelee kokonaisjakautumista.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu (KMTY) Toimitila- ja liikerakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, (KTY) Toimitilarakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia sekä (EV) suojaviheraluetta, (ET) Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta ja (LPA) Autopaikkojen korttelialuetta ja katu- ja liikennealuetta sekä pp/t-aluetta.

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.

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

Sopimuksessa alueen rakennusoikeuksien arvona on kiinteistöarvioihin perustuen käytetty KTY rakennusoikeuden osalta 185 euroa / k-m² ja KMTY rakennusoikeuden osalta 200 euroa / k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöillä on KTY ja KTY-10 rakennusoikeutta yhteensä 34 118 k-m², jonka arvo on yhteensä 6 311 830,00 €.

Asemakaavaehdotuksen mukaan maanomistajan maalle on osoitettu KTY korttelialuetta tehokkuudella $e=0,45$ noin 48 776 m² (21 949 k-m²) ja KTY korttelialuetta tehokkuudella $e=0,5$ noin 67 883 m² (33 942 k-m²) ja KMTY korttelialuetta tehokkuudella $e=0,45$ noin 30 829 m² (13 873 k-m²). Uuden kaavan rakennusoikeuden arvo on yhteensä 13 114 435,00 €.

Sopimusalueella sijaitsee useita teollisuus-, toimisto- ja varastorakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 18 000 k-m². Rakennusten purkukustannuksiksi on arvioitu yhteensä noin 1 800 000 €.

Edellä esitetyn perusteella sopimuskorvauksen perusteena oleva arvonnousu on 5 002 605,00 €

Tuusulan maapoliittisen ohjelman mukaan Maanomistaja on velvollinen korvaamaan kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista 35–70 % saamastaan rakennusoikeuden tai käyttötarkoituksen muutoksen tuomasta arvonnoususta. Sopimuskorvauksen määrän on oltava lähellä kustannuksia, jotka yhdyskuntarakentamisesta on kunnalle aiheutunut tai aiheutuu. Mikäli kaavan toteuttamisen kustannukset ylittävät kaava-alueen sopimuskorvausten alarajan mukaiset korvaussummat, nostetaan sopimuskorvauksia kustannusten kattamiseksi, kuitenkin korkeintaan 70 % saakka. Kaavan toteuttamisen kustannuksiin lasketaan mukaan kaavan sisäinen ja ulkoinen kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen. Yhdyskuntarakentamisen kustannukset on riittävällä tarkkuudella selvitettävä jo kaavoitusvaiheessa.

Kaavamuutoksesta aiheutuu katualueiden muutostöistä kunnallistekniikan kustannuksia noin 2,4 M€. Sopimuskorvausta peritään 50 % arvonnoususta, jonka arvioidaan kattavan kunnalle hankkeesta aiheutuvat kustannukset.

Sopimuskorvaus

Sopimuskorvauksen määrä on 2 501 302,50 €.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

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

Alueiden luovuttaminen

Maanomistaja luovuttaa kunnalle sopimuskorvauksena korttelista 9508 KMTY-korttelin osan pinta-alaltaan n. 30 829 m² (13 873 k-m²). Korttelin osan arvo on 2 774 600,00 €. Sopimuskorvauksen ylittävä osuus (273 297,50 €) huomioidaan välirahassa.

Maanomistaja luovuttaa lisäksi sopimusalueella olevat katu-, EV- ja pp/t-alueet, pinta-alaltaan yhteensä noin 115 793 m² kunnalle ilman erillistä korvausta. Lisäksi maanomistaja luovuttaa kunnalle Sammonmäki III asemakaavan alueella sijaitsevat EV-10/k (11 636 m²) ja ET-alueet (1 015 m²).

Kunta luovuttaa maanomistajalle korttelista 9509 KTY-korttelin osan pinta-alaltaan noin 4 882 m² (2 441 k-m²), jonka arvo on 451 585,00 €.

Maanomistaja maksaa vaihdossa kunnalle välirahaa 178 287,50 €.

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

E. Muut sopimusehdot

1. Alueen toteuttaminen (rakentamisvelvoite)

YIT sitoutuu toteuttamaan asemakaavamuutoksen mukaisesta maanomistajan omistukseen jäävästä rakennusoikeudesta vähintään 50 % (eli 29 000 k-m²) asemakaavaa noudattaen viiden (5) vuoden kuluessa kunnallistekniikan valmistumisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa maanomistajan pyynnöstä rakentamislain mukaisen käyttöönottokatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Kunta voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää sanottua määräaika.

2. Sopimussakko rakentamisvelvoiteajan laiminlyömisestä

Mikäli YIT laiminlyö edellisessä pykälässä tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, on YIT velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 500 000 € määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 5 vuotta.

Mikäli kunta on myöntänyt YIT:lle lisää aikaa ja YIT laiminlyö rakentamisvelvoitteen myönnetyn pidennetyn määräajan kuluessa, on YIT velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 500 000 € uuden määräajan umpeen kuluttua ja 500 000 € 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 merkittävä osa em. rakentamisvelvoitteen rakennusoikeuden määrästä on toteutettu ja siitä saatu pidettyä käyttöönottokatselmus, niin sopimussakon määrä lasketaan toteutumattoman rakentamisvelvoitteen määrästä. Rakennusvalvontaviranomaisen vähäisiä huomautuksia tai muuta vähäisten viimeistelytöiden keskeneräisyyttä ei kuitenkaan pidetä tämän kohdan 2 sopimussakon perimiseen oikeuttavana rakentamisvelvoitteen laiminlyöntinä.

Kunta voi erityisen painavasta syystä vapauttaa YIT:n, joko kokonaan tai osittain, tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

YIT:llä ei ole rakentamisvelvoitteiden laiminlyönnistä mitään muuta korvausvastuuta kunnalle edellä mainittujen sopimussakkojen lisäksi tai tämän ylittävältä osalta.

3. Sopimuksen siirtäminen

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

Maanomistaja yhtiön jakautuessa on sovittava selkeästi tämän sopimuksen vastuiden siirtymisestä.

4. Sopimussakko

Mikäli maanomistaja ei tee sovittuja alueluovutuksia, sitoutuu YIT maksamaan kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa 2 500 000 euroa. Sopimussakko on maksettava 30 päivän kuluessa siitä, kun Kunta on esittänyt YIT:lle kirjallisen vaatimuksen sopimussakon maksamisesta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

Selvyyden vuoksi sopijapuolet toteavat, että sopimussakko on erillinen seuraamus em. sopimusrikkomuksesta eikä se vapauta sopimusvelvoitteiden täyttämisestä tai sopimusvelvoitteen täyttämisestä aiheutuvien kustannusten maksamisesta.

5. Rakennukset, rakenteet, puusto

Sopimusalueella sijaitsee rakennuksia, rakennelmia ja laitteita sekä kiviainesta, joiden poistamisesta ja poistamisen aikataulusta on sovittu tarkemmin tämän sopimuksen yhteydessä allekirjoitetussa esisopimuksessa.

6. Sopimuksen voimaantulo, sitovuus, raukeaminen sekä voimassaolo

Tämä sopimus tulee maanomistajaa ja YIT:tä sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja Kuntaa sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja Tuusulan kunnanhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.

Mikäli asemakaava (nro 3508) tulee maanomistajan omistamalla alueella voimaan olennaisesti toisenlaisena kuin asemakaava oli ehdotusvaiheessa tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sopimuksen muuttamisesta (ml sopimuskorvauksen määrä) muutosta vastaavasti. Mikäli muutos on kuitenkin vähäinen eikä alueelle kaavoitettava rakennusoikeuden määrä vähene enempää kuin 100 k-m², muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3508) ei miltään 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.

7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

F. Esisopimus määräalojen vaihdosta

1. Sopijapuolet

Kiinteistö Oy Tuusulan Sammonmäki y 3363922-2
c/o YIT Rakennus Oy
Panuntie 11
00620 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistaja"

ja

YIT Rakennus Oy y 3370377-3
Panuntie 11
00620 HELSINKI

jäljempänä tässä sopimuksessa "YIT"

sekä

Tuusulan kunta y 0131661-3
PL 60
04301 Tuusula

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

2. Sopimuksen tarkoitus

Tämä esisopimus määräalojen vaihdosta ja lopullinen vaihtokirja liittyy sopijapuolten välillä solmittuun maankäyttösopimukseen. Lopullinen vaihtokirja allekirjoitetaan ja alueiden luovutukset toteutetaan sopijapuolten allekirjoittaman maankäyttösopimuksen mukaisessa aikataulussa siinä määrättyjen edellytysten täytyttyä.

3. Luovutuksen kohteet

Maanomistaja luovuttaa kunnalle noin 68 958 m² suuruisen yksipalstaisen määräalan kiinteistöstä 858-411-7-68. Luovutuksen kohde on Sammonmäki IV asemakaavan muutos -nimisessä asemakaavaehdotuksessa osoitettu EV-alueeksi ja Sammonmäki III -nimisessä voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu EV-10/k ja ET-alueiksi.

Maanomistaja luovuttaa kunnalle noin 53 230 m² suuruisen kaksipalstaisen määräalan kiinteistöstä 858-411-7-54. Luovutuksen kohde on Sammonmäki IV asemakaavan muutos -nimisessä asemakaavaehdotuksessa osoitettu KMTY-korttelialueeksi (6 289 m², 2 830 k-m²), kaduksi (23 352 m²) ja EV-alueeksi (23 589 m²).

Maanomistaja luovuttaa kunnalle noin 1 339 m² suuruisen yksipalstaisen määräalan kiinteistöstä 858-411-7-45. Luovutuksen kohde on Sammonmäki IV asemakaavan muutos -nimisessä asemakaavaehdotuksessa osoitettu EV-alueeksi.

Maanomistaja luovuttaa kunnalle kaksipalstaisen kiinteistön 858-411-7-11. Luovutuksen kohde on Sammonmäki IV asemakaavan muutos -nimisessä

asemakaavaehdotuksessa osoitettu KMTY-korttelialueeksi (15 694 m², 7062 k-m²) ja kaduksi (8 971 m²).

Maanomistaja luovuttaa kunnalle noin 11 081 m² suuruisen yksipalstaisen määräalan kiinteistöstä 858-411-7-72. Luovutuksen kohde on Sammonmäki IV asemakaavan muutos -nimisessä asemakaavaehdotuksessa osoitettu KMTY-korttelialueeksi (8 846 m², 3 981 k-m²), kaduksi (1 212 m²) ja pp/t-alueeksi (1 023 m²).

- katualueiden arvo 0 €
- EV-alueiden arvo 0 €
- ET alueen arvo 0 €
- KMTY korttelialueen arvo 2 774 600,00 €

Luovutuksella kuitataan maanomistajan maankäyttösopimuskorvaus (2 501 302,50 €) maksetuksi ja loppuosa arvosta (273 297,50 €) huomioidaan vaihdon välirahassa.

Kunta luovuttaa maanomistajalle noin 4 882 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-411-7-74. Luovutuksen kohde on Sammonmäki IV asemakaavan muutos -nimisessä asemakaavaehdotuksessa osoitettu KTY-korttelialueeksi (2 441 k-m²).

- KTY korttelialueen arvo 451 585,00 €

Luovutettavat alueet on osoitettu liitekartalla 1.

4. Luovutuksen ehdot

Väliraha ja sen maksaminen

Maanomistaja maksaa maankäyttösopimukseen perustuvasta vaihdosta kunnalle välirahaa 178 287,50 €. Väliraha maksetaan 30 päivän kuluessa lopullisen vaihtokirjan allekirjoituksesta kunnan lähettämää laskua vastaan.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyy kunnalle, kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu ja maanomistajalle kun vaihtokirja on allekirjoitettu ja väliraha on maksettu.

Rakennukset, rakenteet, puusto

YIT purkaa kustannuksellaan kunnalle luovutettavalta alueelta kaikki rakennukset perustuksineen, piharakenteet, rakenteet ja laitteet viimeistään 10 kk kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta. YIT vastaa luovutettavalta alueelta ja sen maaperästä poistettavien rakenteiden (esim. käytöstä poistettava kunnallistekniikka, johdot, putket, pylväät, asfaltti tai rakennusten perustukset) aiheuttamista kustannuksista.

Em. poiketen Sammonmäki III asemakaavan ET-alueella sijaitsevaa pumppaamo ei pureta ja Sammonmäki IV asemakaavan EV-alueella sijaitsevan suojapumppaamon purusta on sovittu erikseen jäljempänä tässä sopimuksessa.

Kaava-alueella kunnan ennestään omistamalla alueella on YIT:n omistamia rakenteita, jotka YIT poistaa em. aikataulussa.

Liitekartta 2, purettavat rakennukset ja rakenteet.

Purkutöiden suorittamisen jälkeen pidetään yhteinen katselmus, jotta voidaan todeta em. velvoitteet täytetyiksi.

YIT louhii kunnalle luovutettavalta alueelta kallion 10 kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta, louhinta suoritetaan likimäärin tasoon +49,5. YIT toimittaa louhinnan tasauksen toteutamittauksen tulokset kunnalle louhinnan suorittamisen jälkeen.

Kunnan luovuttamalla alueella ei ole rakennuksia.

Luovutettavilla alueilla oleva kasvillisuus ja puusto sisältyvät luovutukseen.

Kiinnitykset, rasitukset, panttioikeudet

Alueet luovutetaan vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

Osuus yhteisiin alueisiin

Luovutettavat alueet eivät saa osuuksia yhteisiin alueisiin.

Sopijapuolet vastaavat määrääloista maksettavista veroista ja maksuista sekä niitä kohdanneista vahingoista omistus- ja hallinta-ajaltaan.

Sopijapuolet vastaavat saamiensa alueiden erottamis- ja lainhuudatuskustannuksista.

Kiinteistöverot maksetaan kiinteistöverolain (654/1992) mukaisesti.

Kunta vastaa kaupanvahvistajan kuluista.

Myyjän vastuu EV-alueen betonijätteistä ja suojapumppaamosta

Osalla Kunnalle luovutettavalla EV-alueella sijaitsee betoniteollisuuden ylijäämä tuotteita mm. betonijätettä. YIT vastaa kustannuksellaan alueen maisemoinnista ja metsittämisestä lupien vaatimaan kuntoon viimeistään 20.12.2028, jonka aikana YIT:llä on oikeus hyödyntää metsittämätöntä osa-aluetta aluerakentamisen tarpeisiin.

Sopijapuolet toteavat, ettei viranomainen toistaiseksi ole edellyttänyt betonitäytön poistamista, eikä poistolle muustakaan syystä ole ollut välitöntä tarvetta. Mikäli kuitenkin ilmenee viranomaisen vaatimuksesta tarve poistaa betonitäyttö tai osa siitä tai suorittaa sen johdosta muita puhdistamis- tai suojaustoimenpiteitä, niiden kustannuksista vastaa YIT. YIT vastaa myös kaikista muista betonitäytöistä aiheutuvista kustannuksista ja vahingoista, mukaan lukien, mutta siihen kuitenkaan rajoittumatta, täytön sisältämien aineiden aiheuttamien haittojen poistamisesta tai niiden aiheuttamasta ympäristövahingosta. Tässä kohdassa tarkoitettu YIT:n vastuu on voimassa niin kauan, kuin alue säilyy asemakaavaehdotuksen mukaisessa käytössä, kuitenkin enintään 35 vuotta.

YIT:n vastuu rajautuu maankäyttösopimuksessa tarkoitetun asemakaavamuutoksen mukaiseen käyttötarkoitukseen alueella, eikä YIT:lle tässä kohdassa asetetut velvoitteet ulotu koskemaan alueelle mahdollisesti myöhemmin tehtävää kaavan tai käyttötarkoituksen muutosta. YIT:n vastuu koskee kuitenkin tilannetta, jossa alueelle rakennetaan Sammonmäki IV asemakaavan mahdollistamaa tarpeellista infraa (mm. vesi, viemäri, hulevesi).

Luovutettavalla EV-alueella sijaitsee myös pohjaveden suojapumppaamo. YIT vastaa kustannuksellaan kaikista siihen liittyvistä vahingonesto- ja suojaus- sekä muista ylläpitokustannuksista ja purkaa pumppaamon, kun sen käyttö päättyy.

Suojapumppaamon edellyttämän toiminnon rakenteiden ja rakennelmien sijoittamisesta EV-alueelle ei peritä YIT:ltä maavuokraa, tai muuta erillistä korvausta.

Yleiset määräykset maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona luovuttajat ilmoittavat, että YIT:n omistamat alueet ovat olleet teollisuuden käytössä. Alueella on sijainnut mm. betonituotetehdas. Kunnan luovuttama alue on ollut YIT:n käytössä parkkipaikka ja varastointialueena.

Luovuttajien tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteena olevien alueiden maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 tai 17§ säädetyllä tavalla muilta osin kuin mitä edellä on betonilietealueesta todettu.

Luovutettavilla alueilla ei ole tehty maaperän pilaantuneisuusselvityksiä.

Mikäli kohteessa kuitenkin todetaan maaperän tai pohjaveden kunnostustarve muusta kuin edellisessä kohdassa tarkoitettusta betonitäytöstä johtuen, vastaa Luovuttaja siitä seuraavassa tarkemmin määrätyin tavoin: ,

Luovutuksen saajan tulee viipymättä olla yhteydessä luovuttajaan, mikäli luovutetulla alueella todetaan maaperän tai pohjaveden viranomaisen edellyttämä kunnostustarve.

Luovutuksen saajan tehtävänä on teettää viranomaisen edellyttämät kunnostustoimenpiteet. Luovuttaja vastaa Luovutuksen saajalle viranomaisten edellyttämän pilaantuneen maaperän kunnostamisesta aiheutuneista suorista lisäkustannuksista.

Luovuttaja ei vastaa sellaisista kustannuksista, jotka olisivat muodostuneet ilman maaperän pilaantumista joka tapauksessa Luovutuksen saajalle hänen hankkeessaan (esim. tavanomaiset tontin rakentamiseen kuuluvat maankaivu-, louhint-, kuljetus-, vastaanotto- yms. kustannukset), eikä Luovuttaja myöskään vastaa viranomaispäätöksen mukaiset tavoitearvot alittavien maa-ainesten tai ns. kynnysarvomaiden aiheuttamista kustannuksista, tai alueelle tuotavien täyte- tms. maiden materiaali- ja kuljetus- yms. kustannuksista.

Luovuttaja ei myöskään vastaa miltei osin välillisistä kustannuksista kuten esimerkiksi luovutuksen saajan rakennushankkeen viivästymisestä aiheutuvista kustannuksista.

Luovuttajan kustannusvastuulle tulevista suoritteista tulee sopia Luovuttajan kanssa ennen niiden tilaamista tai suorittamista.

Sopijapuolet ovat tietoisia puhdistamisvelvollisuudesta ympäristönsuojelulain (YSL 527/2014) mukaisesti. Selvydeksi mainittakoon, että tällä esisopimuksella ei rajoiteta tai miltei osin vapauteta maankäyttösopimukseen tai esisopimukseen nähden ulkopuolisena kolmantena osapuolena pidettävää pilaantuneisuuden aiheuttajaa ympäristönsuojelulain mukaisista vastuista.

Jätejakeet

Kiinteistön maaperästä mahdollisesti löytyvien, hyötykäyttöön kelpaavien jätejakeiden (MARA-asetuksen mukaisesti) poistamisesta vastaa luovutuksen saaja kustannuksellaan. Muiden jätejakeiden osalta Luovuttaja vastaa ko. jätejakeiden aiheuttamista suorista lisäkustannuksista edellytyksellä, että ko. jätejakeet on eroteltu maa-aineksesta. Kustannuseriä joihin Luovuttaja on velvollinen osallistumaan ovat:

- Ylös kaivetun, jätteensekaisen maa-aineksen seulonta- tai välppäyskustannukset jätejakeiden erottelemiseksi maa-aineksesta
- Jätejakeiden kuljetuskustannukset luvanvaraiseen loppusijoitukseen
- Jätejakeiden loppusijoituksen kustannukset veroineen

Mikäli Luovutuksen saaja valitsee jätejakeiden poistamiseksi jonkin muun toteutusmallin kuin jätteiden erottelu, ei Luovuttaja ole kustannusvastuussa tämän toteutusmallin aiheuttamista kustannuksista.

Muut kaupan ehdot

Lopullinen vaihtokirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaava (nro 3508) on tullut voimaan.

Tätä maankäyttösopimusta ja määräalojen vaihdon esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Tuusulassa 28. päivänä huhtikuuta 2025

Kiinteistö Oy Tuusulan Sammonmäki, YIT Rakennus Oy

[Redacted]
Rasmus Holmberg, valtakirjalla

TUUSULAN KUNTA

[Redacted]
Pirjo Sirén
kuntakehitysjohtaja

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että Rasmus Holmberg Kiinteistö Oy Tuusulan Sammonmäen ja YIT Rakennus Oy:n puolesta valtakirjalla sekä kuntakehitysjohtaja Pirjo Sirén Tuusulan kunnan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän vaihdon 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
kaupanvahvistaja 402000/1639

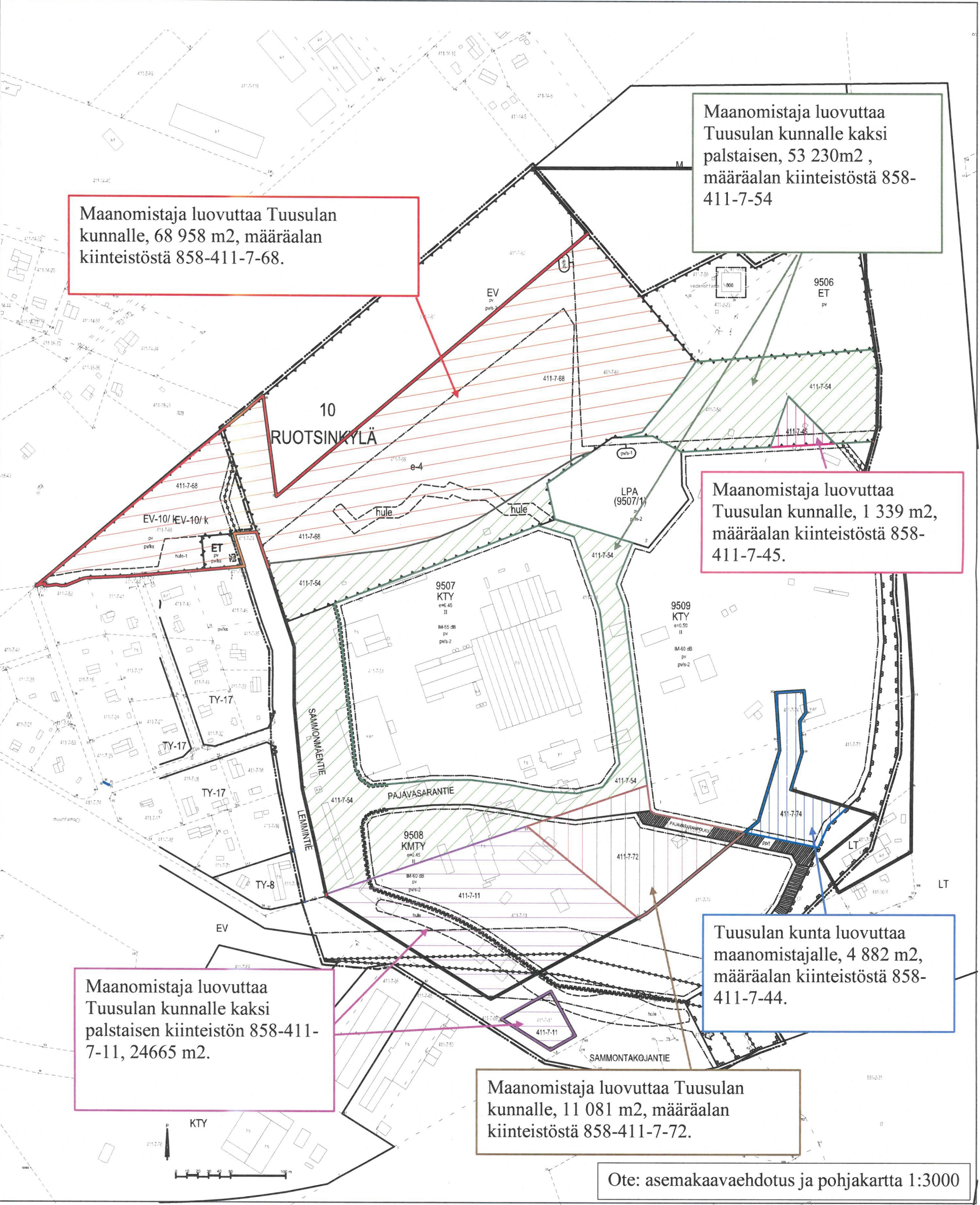
LIITTEET

Liite 1 luovutettavat alueet

Liite 2 purettavat rakennukset ja rakenteet

Liitekartta 1.

858-411-7-54-m, 858-411-7-68-m, 858-411-7-45-m,
858-411-7-11-m, 858-411-7-44-m, 858-411-7-62-m



Litekartta 2.

EV alueen kunnostus

Alue nykyisellään kunnan

Purettavat rakennukset joita sijaisvatkokonaan tai osittain kunnalle luovutettavalla alueella

Poistettava asfaltti kunnalle
luovutettavalla/sen omistamilla alueilla

Poistettava kivetys kunnalle
luovutettavalla alueella

YIT louhinta-alue, kunnalle luovutettavalla alueella joka nykyisellään YIT:n omistama

