

# MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ALUEIDEN LUOVUTUSTA KOSKEVA ESISOPIMUS

## A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta  
PL 60  
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

sekä



jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistaja"

## B. Asemakaavan laatiminen ja maanomistajan omistama alue

Tuusulan kunnassa on laadittu Rykmentinportti I -niminen asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus (nro 3630) (jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava"). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 6.4. - 8.5.2023.

Tuusulan kunnanhallitus on asettanut nähtäville asemakaavaehdotuksen 30.09.2024 § 319. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 17.10.2024–18.11.2024.

Maankäyttösopimus koskee maanomistajan omistamaa Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä [REDACTED]. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan noin 10795 m<sup>2</sup> ja kunnan kaavalaskennan mukaan noin 10798 m<sup>2</sup>. Alueelle ei kohdistu aiempaa asemakaavaa.

Kunta ja maanomistaja ovat 31.5.2023 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämisestä, jonka kuntakehityslautakunta on lainvoimaisesti hyväksynyt 19.4.2023 § 38.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu TY-19 ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta n. 6843 m<sup>2</sup> (3422 k-m<sup>2</sup>) ja lähivirkistysaluetta 3955 m<sup>2</sup>.

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 2025. Aikataulu ei ole kuntaa sitova.

### **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 TY-19 ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta noin 6843 m<sup>2</sup> (3422 k-m<sup>2</sup>).

Tuusulan maapoliittisen ohjelman mukaan ensimmäisen asemakaavan alueilla korvauksen perusteena on asemakaavoituksesta syntyvä maan arvon muutos. Maanomistaja on velvollinen korvaamaan kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista 35–70 % saamastaan rakennusoikeuden tai käyttötarkoituksen muutoksen tuomasta arvonnoususta.

Kiinteistöarvioihin perustuen TY rakennusoikeuden arvo alueella on 170 €/k-m<sup>2</sup>. Alueen raakamaa arvo on arvioitu hinnalla 7 €/m<sup>2</sup>.

Uuden kaavan rakennusoikeuden arvo on yhteensä 581 740,00 €.

Edellä esitetyn perusteella sopimuskorvauksen perusteena oleva arvonnousu on 506 154,00 €.

#### Sopimuskorvaus

Sopimuskorvauksen määrä on 253 077,00 euroa.

#### Sopimuskorvauksen suorittaminen

Maanomistaja suorittaa sopimuskorvauksen alueluovutuksena.

Maanomistaja maksaa asemakaavoituksen käynnistämissopimuksessa sovitun 1000 € asemakaavan laatimisesta 1 kk kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta.

#### Alueiden luovuttaminen

Maanomistajan luovuttaa lisäksi sopimusalueella olevat lähivirkistysalueet, pinta-alaltaan noin 3955 m<sup>2</sup> kunnalle ilman erillistä korvausta.

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.

## 2. Sopimussakko

Mikäli maanomistaja ei tee sovittuja alueluovutuksia määräaikaan mennessä, sitoutuu maanomistaja maksamaan kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena (580 000 euroa). Sopimussakko on maksettava 30 päivän kuluessa siitä, kun Kunta on esittänyt maanomistajalle kirjallisen vaatimuksen sopimussakon maksamisesta. Viivästyskorke on korkein korkolain sallima viivästyskorke.

Selvyyden vuoksi sopijapuolet toteavat, että sopimussakko on erillinen seuraamus sopimusrikkomuksesta eikä se vapauta sopimusvelvoitteen täyttämistä tai sopimusvelvoitteen täyttämistä 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 3630) 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 +/- 50 k-m<sup>2</sup>, muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

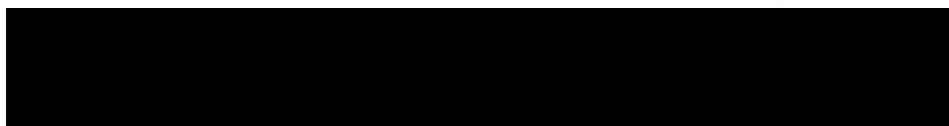
Mikäli asemakaavan muutos (nro 3630) ei miltään osin tule voimaan sopimusalueella, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin tämän sopimuksen raukeamisen johdosta.

## 4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

## F. Esisopimus kiinteistökaupasta

### 1. Sopijapuolet



jäljempänä tässä sopimuksessa "myyjä"  
sekä

**Tuusulan kunta**  
**PL 60**  
**04301 Tuusula**

**y 0131661-3**

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta" tai "ostaja"

### 2. Sopimuksen tarkoitus

Tämä kauppakirja liittyy sopijapuolten välillä solmittuun maankäyttösopimukseen. Osalla luovutusta kuitataan maanomistajan maankäyttösopimuskorvaus maksetuksi.

### 3. Kaupan kohde

Maanomistaja luovuttaa kunnalle kiinteistön [REDACTED]

- VL alueen arvo 0 €
- TY-19 korttelin osan arvo 581 740 €
  - osa maankäyttösopimuskorvauksen maksuna 253 077 €
  - Loppuosasta kunta maksaa kauppahintaa 328 663 €

Luovutettava alue on osoitettu liitekartalla.

### 4. Kaupan ehdot

#### **Kauppahinta ja kauppahinnan maksaminen**

Kauppahinta on 328 663 €.

Kauppahinta maksetaan 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 kauppahinta maksettu.

#### **Rakennukset, rakenteet, puusto**

Kaupan kohteella ei ole rakennuksia.

Kaupan kohteella oleva kasvillisuus ja puusto sisältyvät kauppaan.

#### **Kiinnitykset, rasitukset, panttioikeudet**

Kiinteistö luovutetaan vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

#### **Osuus yhteisiin alueisiin**

Kiinteistöllä on osuuksia yhteisiin alueisiin ja ne sisältyvät kauppaan.

#### **Verot, maksut ja vastuu vahingoista**

Sopijapuolet vastaavat kiinteistöstä maksettavista veroista ja maksuista sekä sitä kohdanneista vahingoista omistus- ja hallinta-ajaltaan.

Kunta vastaa saamansa alueen lainhuudatuskustannuksista.

Kiinteistöverot maksetaan kiinteistöverolain (654/1992) mukaisesti.

Kunta vastaa kaupanvahvistajan kuluista.

#### **Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen**

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona myyjä ilmoittaa, että sen tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 tai 17§ säädetyllä tavalla. Myyjän tiedossa ei ole, että kaupan kohteena olevalla alueella olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut pilata maaperän tai pohjaveden.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli kaupan kohteella todetaan maaperätutkimusten tai maankaivun yhteydessä roskaantumista tai pilaantunutta maaperää tai pohjavettä, eikä syyllistä saada selville, vastaa maaperän sekä pohjaveden puhdistamiskustannuksista myyjä. Kuitenkin puhdistustoimenpiteet suorittaa kunta kilpailuttamalla työvaiheet asianomaiset tehtävät hallitsevilla yrityksillä.

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

**Muut kaupan ehdot**

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaava (nro 3630) on tullut voimaan.

**Tätä maankäytösopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.**

Tuusulassa 18. päivänä joulukuuta 2024

TUUSULAN KUNTA

Petri Juhola  
vs. kuntakehitysjohdaja

**Kaupanvahvistajan todistus**

Kaupanvahvistajana todistan, että [REDACTED] sekä vs. kuntakehitysjohdaja Petri Juhola Tuusulan kunnan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan 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 Miikonen  
Maanmittauslaitoksen määräämä  
kaupanvahvistaja 402000/1639

LIITTEET  
sopimuksen liitekartta

