

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTUKSESTA

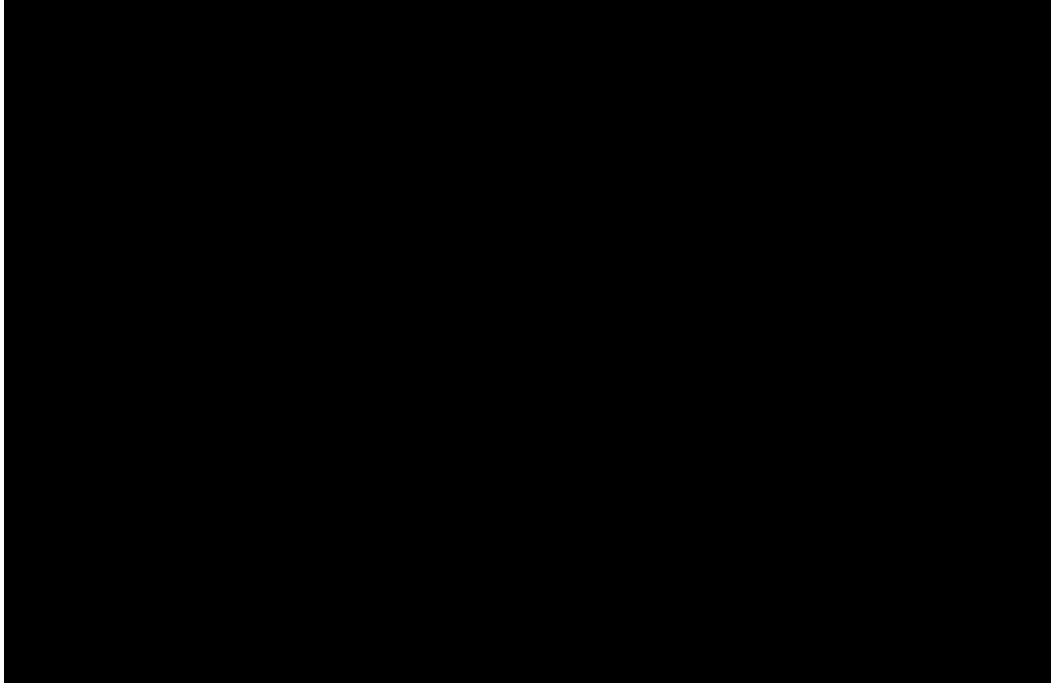
A. Sopijapuolet

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

Y-tunnus 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

sekä



jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

B. Asemakaavan muutoksen laatiminen ja Maanomistajan omistama alue

Tuusulan kunnan ohjauksessa on laadittu Sulan työpaikka-alue -niminen asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus (nro 3535) (jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava"), Suunnittelijana on toiminut Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy. Asemakaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 16.3. – 21.4.2017. Kuntakehityslautakunta on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen 20.12.2017 § 168. Asemakaavaehdotus on jaettu osiin, josta toinen osa on Sulan työpaikka-alue II (3617).

Sopijapuolet ovat 13.1.2017 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämiseksi, jonka Tuusulan kuntakehityslautakunta on hyväksynyt 19.10.2016 § 140.

Maankäyttösopimus koskee Maanomistajan omistamaa Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä [REDACTED]. Kiinteistön pinta-ala on kaavalaskennan mukaan noin 9.292 m². Alueella ei ole aikaisempaa asemakaavaa.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu TY-16 Teollisuusrakennusten korttelialuetta n. 7.859 m² (3.144 k-m²) ja EV suojaviheraluetta n. 1.433 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

Kaavoituskustannukset

13.1.2017 allekirjoitetun asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen mukaisesti maanomistaja ja kunta vastaavat puoliksi asemakaavatyön ja työssä tarvittavien suunnitelmien ja selvitysten kustannuksista. Maanomistajan kustannusosuus määräytyy maanomistajan asemakaava-alueella omistaman alueen ja koko asemakaava-alueen pinta-alan suhteessa. Koko kaava-alueen pinta-ala on 715.787 m² ja maanomistajan Sulan työpaikka alue II kaava-alueella omistaman alueen pinta-ala on 9.292 m², joten maanomistajan osuus kustannuksista on 1,3 %, kuitenkin enintään 2.000 euroa.

Kustannukset laskutetaan erikseen kaavan saatua lainvoiman.

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 taksojen mukaan.

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 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 65.044 euroa (7 €/m²).

Asemakaavaehdotuksessa maanomistajan maalle on osoitettu rakennusoikeutta 3.144 k-m² kaavamerkinnällä TY-16, teollisuusrakennusten korttelialue, jonka arvo hintatasolla 100 €/k-m² laskettuna on 314.400 euroa.

Edellä esitetyn perusteella alueen **arvonnousu on 249.356,00 euroa**, joka on korvauksen peruste.

Sopimuskorvauksen määrä

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä arvonnoususta, jolloin korvattava summa on **124.678 euroa**.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Sopimuskorvaus maksetaan kunnalle **124.678,00** euron suuruisena rahakorvauksena.

1. erä sopimuskorvauksesta suuruudeltaan 62.678 € maksetaan yhden (1) kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.
2. erä sopimuskorvauksesta suuruudeltaan 62.000 € maksetaan yhden (1) vuoden kulluttua ensimmäisen erän eräpäivästä. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

Alueiden luovuttaminen

Maanomistaja luovuttaa sopimusalueella olevan EV- alueet, pinta-alaltaan noin 1.433 m², ilman erillistä korvausta kunnalle.

Alueen luovutuksesta sovitaan sitovasti tämän sopimuksen kohdassa F.

E. Muut sopimusehdot

1. Vaihtoehtoinen mahdollisuus sopimuskorvauksen suorittamisesta maana

Maaomistajalla on mahdollisuus vaihtaa sopimuskorvauksen suorittaminen rahallisesta suorituksesta maana suoritettavaksi korvaukseksi. Mikäli maaomistaja haluaa suorittaa korvauksen maana, on maanomistajan kahden viikon kuluessa kaavan voimaantulosta ilmoitettava asiasta kunnalle.

Sopimuskorvaus voidaan suorittaa maana luovuttamalla kunnalle kiinteistö [REDACTED] [REDACTED] Kiinteistön arvona käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta, joka hinnoitellaan 100 €/k-m². (Asemakaavaehdotuksessa 3.144 k-m² kaavamerkinnällä TY-16, teollisuusrakennusten korttelialue.) Tällöin osalla luovutusta kuitataan sopimuskorvaus (124.678,00 euroa) ja loppuosasta kunta maksaa kauppahintana 189 722,00 euroa.

Mikäli tätä optiota käytetään, allekirjoitetaan alueen luovutuksesta kauppakirja kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Kauppakirjan ehdot ovat tämän maankäytösopimuksen yhteydessä olevan esisopimuksen mukaisia.

2. Alueen toteuttaminen (rakentamisvelvoite)

Maanomistaja sitoutuu rakentamaan tai luovuttamaan rakennettavaksi omistukseensa jäävän tulevan asemakaavan mukaisen TY-16 korttelin osan siten, että korttelista on rakennettu vähintään 50 % asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrästä (eli 1.500 k-m²) asemakaavaa noudattaen viiden (5) vuoden kuluessa asemakaavan voimaantu-

losta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakentajan pyynnöstä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen käyttöönottokatselmuksen, jolla rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Kunta voi hakemuksesta ja painavasta syystä pidentää sanottua määräaikaa.

3. Sopimussakko rakentamisvelvoiteajan laiminlyömisestä

Mikäli maanomistaja laiminlyö edellisessä pykälässä tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, maanomistaja on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 25.000 € (n. 20 % sopimuskorvauksen määrästä) määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 5 vuotta.

Mikäli maanomistaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen myönnetyn pidennetyn määräajan kuluessa, maanomistaja on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 25.000 € (n. 20 % sopimuskorvauksen määrästä) uuden määräajan umpeen kuluttua ja 25.000 € (n. 20 % sopimuskorvauksen määrästä) jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 4 vuotta.

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. Vakuus

Maanomistaja sitoutuu 30 päivän kuluessa asemakaavan voimaantulosta kustannuksellaan hakemaan parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen kiinteistöön [REDACTED] [REDACTED] Kiinnityksen tulee olla suuruudeltaan 62.000,00 euroa. Edellä mainitun kiinnityksen vakuudeksi annettavan sähköisen panttikirjan saajaksi merkitään Tuusulan kunta, y 0131661-3. Kunnalle tulee lähettää tieto kiinnityshakemuksen ratkaisusta sähköpostiosoitteeseen; kirjaamo@tuusula.fi. Tuusulan kunta sitoutuu siirtämään sähköisen panttikirjan maanomistajalle, kun tämän sopimuksen mukainen sopimuskorvaus on kokonaisuudessaan maksettu.

5. Sopimussakko

Mikäli Maanomistaja ei määräaikana maksa sovittuja korvauksia ja niiden kaikkia maksueriä tai tee sovittuja alueluovutuksia määräaikoihin mennessä, sitoutuu Maanomistaja maksamaan Kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena. 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 kustakin sopimusrikkomuksesta eikä se vapauta minkään sopimusvelvoitteen täyttämisestä tai sopimusvelvoitteen täyttämisestä aiheutuvien kustannusten maksamisesta.

6. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen

Tämä sopimus tulee sitovaksi, kun sopimus on allekirjoitettu ja sitä koskeva kunnan toimivaltaisen viranomaisen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3617) 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 km², muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3617) ei miltään osin tule voimaan Maanomistajan asemakaava-alueella omistamalla alueella, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimuksiin tämän sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin tämän sopimuksen raukeamisen johdosta.

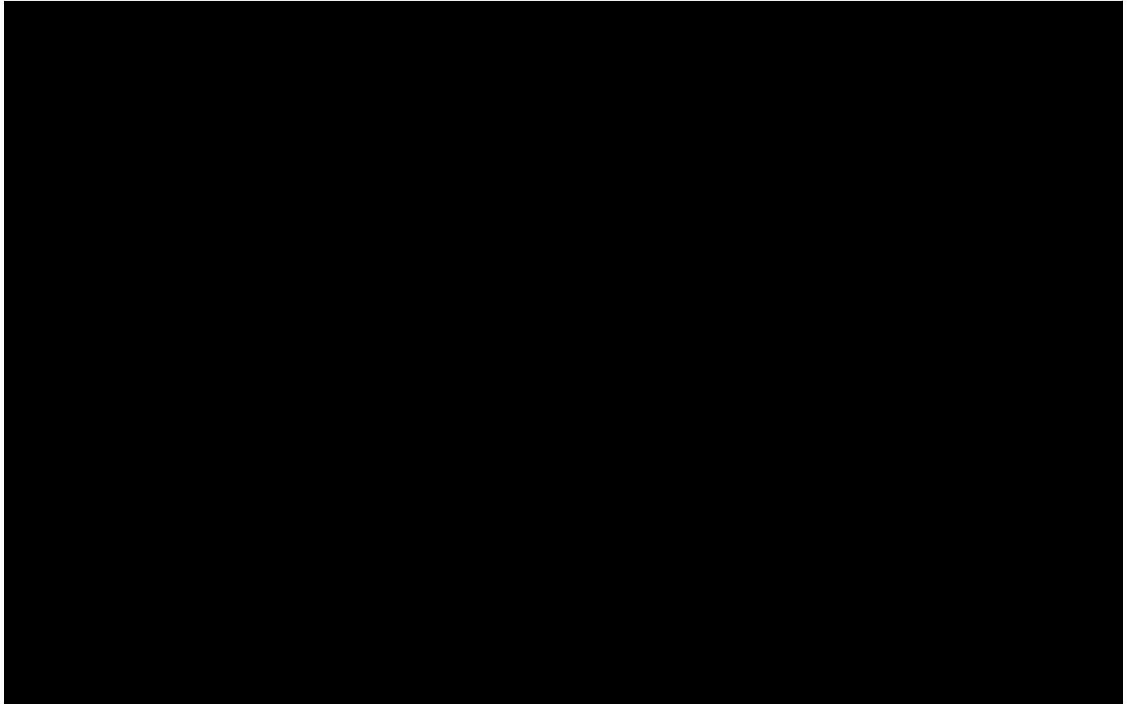
7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

F. Esisopimus alueen luovutuksesta

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

Sopijapuolet



jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistaja"

sekä

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

1. Luovutuksen kohteet

Maanomistaja luovuttaa Tuusulan kunnalle noin 1.433 m² suuruisen määrääalan Tuusulan kunnassa sijaitsevasta kiinteistöstä [redacted] joka on asemakaavaehdotuksessa osoitettu EV-alueeksi.

Luovutettava määrääala on esitetty liitekartalla.

2. Luovutuksen ehdot

Vastike

Luovutus on vastikkeeton osapuolten tekemän maankäytösopimuksen perusteella.

Omistus- ja hallintaoikeus

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

Kiinnitykset, rasiukset, panttioikeudet

Alue luovutetaan kunnalle vapaana kiinnityksistä, rasiuksista ja panttioikeuksista.

Rakennukset, rakenteet, puusto

Luovutettavilla alueilla ei ole rakennuksia. Luovutettavilla alueilla oleva kasvillisuus sisältyy luovutukseen.

Maanomistajalla on oikeus kaataa luovutettavalta alueelta puusto kaavan tultua voimaan. Puut on kaadettava ennen lopullisen luovutuskirjan allekirjoittamista.

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Maanomistaja vastaa 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 Maanomistaja ilmoittaa, että tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteena olevien alueiden maaperä tai pohjavesi olisivat pilaantuneet ympäristönsuojelulain 16 tai 17 §:ssä säädetyllä tavalla. Maanomistajan tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteena olevalla määrälällä olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut pilata maaperän tai pohjaveden.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli luovutettavalla määrälällä todetaan maaperätutkimusten tai maankaivun yhteydessä pilaantunutta maaperää tai pohjavettä tai maaperään haudattua sinne kuulumatonta jätettä, purkamattomia kellareita, öljysäiliöitä tms., eikä syyllistä saada selville, vastaa purkamiskustannuksista ja 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 luovutusehdot

Lopullinen luovutuskirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva Sulan työpaikka alue II asemakaava (nro 3617) on tullut voimaan.

Tätä maankäyttösopimusta ja alueen luovutusta koskevaa esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille sopijapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Tuusulassa 4. päivänä maaliskuuta 2021

TUUSULAN KUNTA

Heikki Lonka
kuntakehitysjohtaja

MAANOMISTAJA

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että [REDACTED]
[REDACTED] luovuttajana sekä kuntakehitysjohtaja Heikki Lonka Tuusulan kunnan puolesta luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan 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

[REDACTED]
Antti Reijonen
toimitusinsinööri
kaupanvahvistaja 8581/2

Liitekartta maankäyttösopimukseen 4.3.2021

Tuusulan kunta / [REDACTED]

Tuusulan kunta [REDACTED]

