

## 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 Hietala

y 2608113-6

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"

### B. Asemakaavan laatiminen ja maanomistajan omistama alue

Tuusulan kunnassa on laadittu Kivikiila-niminen asemakaavamuutosehdotus (nro 3458) (jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava"). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 21.12.2017–22.1.2018 ja asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 24.11.2021–10.1.2022. Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavamuutosehdotuksen 15.11.2021 § 434.

Maankäyttösopimus koskee maanomistajan omistamia Tuusulan kunnassa sijaitsevia kiinteistöjä Hietala, kiinteistötunnus 858-409-5-28 sekä Alihietala, kiinteistötunnus 858-409-2-347. Kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan on noin 17 707 m<sup>2</sup> ja kunnan kaavalaskennan mukaan noin 18 075 m<sup>2</sup>. Alue sijoittuu Koskenmäki-nimisen asemakaavan (nro 90) alueelle.

Sopijapuolet ovat allekirjoittaneet 23.3.2016 sopimuksen asemakaavoituksen muutoksen käynnistämiseksi, jonka Tuusulan kuntakehityslautakunta on hyväksynyt 3.2.2016 § 18.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu AP asuinpientalojen korttelialuetta n. 15 846 m<sup>2</sup> (4 496 k-m<sup>2</sup>) ja VL lähivirkistysaluetta n. 2 142 m<sup>2</sup>.

Sopimusalueella ei ole olemassa olevia rakennuksia.

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 on rakentanut kustannuksellaan vesihuoltoverkoston sekä lainvoimaisen kaavan mukaiset kadut ja viheralueet. Asemakaavan mahdollisesti aiheuttamista kunnallistekniikan muutostöistä vastaa kunta.

#### 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 voimassaolevan 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

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalueelle on osoitettu omakotirakennusten korttelialuetta merkinnällä AO<sup>10</sup> noin 13 453 m<sup>2</sup> (2 691 k-m<sup>2</sup>). Osa alueesta (87 m<sup>2</sup>, 17 k-m<sup>2</sup>) ulottuu asemakaavan muutosehdotuksen mukaiselle katualueelle, jonka kunta ostaa maanomistajalta, ja jota ei oteta huomioon alueen arvonnousua määritettäessä.

Korvauksen alaiselle sopimusalueelle on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa omakotirakennusten korttelialuetta merkinnällä AO<sup>10</sup> noin 13 366 m<sup>2</sup> (2 674 k-m<sup>2</sup>), jonka arvo on laskettu hinnalla 425 €/k-m<sup>2</sup>, sekä puistoaluetta merkinnällä P noin 4 080 m<sup>2</sup>, jonka arvo on laskettu hinnalla 1,5 €/m<sup>2</sup>.

Alueen arvoksi on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti arvioitu yhteensä 1 142 570 €.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan maanomistajan maalle on osoitettu asuinpienalojen korttelialuetta merkinnällä AP 4 496 k-m<sup>2</sup>, jonka arvo hintatasolla 480 €/k-m<sup>2</sup> laskettuna on 2 158 080 euroa.

Edellä esitetyn perusteella alueen arvonnousu vähäisen arvonnousun kynnyksen (100 k-m<sup>2</sup>) ylittävältä osuudelta on 967 510 euroa, joka on korvauksen peruste.

#### Sopimuskorvauksen määrä

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä arvonnoususta, jolloin korvattava summa on 483 755 euroa.

Maanomistaja vastaa sopimusalueen osalta asemakaavan muutoksen laatimisesta aiheutuvista kustannuksista sekä asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä vaadittavien selvitysten ja suunnitelmien kustannuksista osapuolten tekemän asemakaavoituksen muutoksen käynnistämissopimuksen mukaisesti. Ehto on voimassa siitä huolimatta, että käynnistämissopimus on rauennut.

#### Sopimuskorvauksen suorittaminen

Maanomistaja suorittaa Kunnalle sopimuskorvauksen alueiden vaihtona sekä rahana 481 330 euroa. Lisäksi maanomistaja maksaa kunnalle palveluhinnaston mukaisen maksun kaavoituksesta aiheutuneesta kustannuksista sekä kunnalle aiheutuneet kuulutus-kustannukset, yhteensä 8 000 €.

Sopimuskorvaus ja palveluhinnaston mukaiset maksut maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun asemakaava (nro 3458) on saanut lainvoiman.

Viivästyskorke on korkolain mukainen.

#### Alueiden vaihtaminen

Kunta omistaa noin 46 m<sup>2</sup> (10 k-m<sup>2</sup>) suuruisen osan asemakaavaehdotuksen mukaisesta AP-korttelista 8118 ja luovuttaa sen maanomistajalle. Alueen arvo on laskettu AP-alueen hinnalla 480 €/k-m<sup>2</sup>, ja sen arvo on 4 800 €.

Maanomistaja luovuttaa kunnalle asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen, yhteensä noin 23 m<sup>2</sup> (17 k-m<sup>2</sup>) suuruiset katualueet. Alueet ovat voimassa olevan asemakaavan mukaista AO-tonttimaata. Alueiden arvo on laskettu AO-alueen hinnalla 425 €/k-m<sup>2</sup>, ja niiden arvo on 7 225 €.

Maanomistaja luovuttaa sopimusalueella olevat VL-lähivirkistysalueet, pinta-alaltaan noin 2 142 m<sup>2</sup> korvauksetta kunnalle. Lisäksi maanomistaja luovuttaa korvauksetta kunnalle kiinteistöstä 858-409-2-347 noin 2 m<sup>2</sup> suuruisen alueen, joka on osoitettu voimassa olevassa Kivimiehentie-nimisessä rakennuskaavan muutoksessa rakennuskaavatieksi.

Kunta ei maksa vaihdossa välirahaa, vaan väliraha on huomioitu sopimuskorvauksessa.

Alueiden vaihtamisesta on sitovasti sovittu tämän sopimuksen kohdassa E. Esisopimus alueiden vaihdosta. Vaihdeettavat alueet on rajattu liitekartalle.

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

## E. Esisopimus alueiden vaihdosta

### 1. Sopijapuolet

**Kiinteistö Oy Tuusulan Hietala**

**y 2608113-6**



jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"  
sekä

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

**y 0131661-3**

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

### 2. Vaihdon kohteet

Maanomistaja luovuttaa Tuusulan kunnalle noin 2 144 m<sup>2</sup> suuruisen kaksipalstaisen määräalan kiinteistöstä 858-409-2-347 Alihietala. Luovutuksen kohde on aluetta koskevassa asemakaavaehdotuksessa osoitettu VL-alueeksi (2 142 m<sup>2</sup>) sekä voimassa olevassa Kivimiehentie-nimisessä rakennuskaavan muutoksessa rakennuskaavatieksi (2 m<sup>2</sup>).

Maanomistaja luovuttaa Tuusulan kunnalle noin 87 m<sup>2</sup> suuruisen kolmepalstaisen määräalan kiinteistöstä 858-409-5-28 Hietala. Luovutuksen kohde on aluetta koskevassa asemakaavaehdotuksessa osoitettu katualueeksi.

Tuusulan kunta luovuttaa maanomistajalle noin 46 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-409-2-289 Vaherpuisto. Luovutuksen kohde on aluetta koskevassa asemakaavaehdotuksessa osoitettu AP-alueeksi, jolle on osoitettu asemakaavaehdotuksessa rakennus-oikeutta 10 k-m<sup>2</sup>.

Vaihdettavat alueet on esitetty liitekartalla.

### 3. Vaihdon ehdot

#### **Väiliraha**

Vaihto on vastikkeeton osapuolten tekemän maankäytösopimuksen perusteella.

#### **Omistus- ja hallintaoikeus**

Omistus- ja hallintaoikeus vaihdettaviin alueisiin siirtyvät osapuolille, kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu.

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

Vaihdettavalla alueella ei ole rakennuksia.

Vaihdettavalla alueella oleva kasvillisuus ja puusto sisältyvät vaihtoon.

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

Alueet luovutetaan vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

#### **Osuudet yhteisiin alueisiin**

Vaihdettavat alueet eivät saa osuutta yhteisiin alueisiin.

## Verot, maksut ja vastuu vahingoista

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

Kumpikin osapuoli vastaa saamansa alueen erottamis- ja lainhuudatuskustannuksista.

Kunta vastaa kaupanvahvistajan kuluista.

Kiinteistövero maksetaan kiinteistöverolain (654/1992) mukaisesti.

## Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisena selontekona sopijapuolet ilmoittavat, että sopijapuolten tiedossa ei ole, että vaihdon kohteen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 tai 17§ säädetyllä tavalla. Sopijapuolten tiedossa ei ole, että vaihdon kohteena olevalla alueella olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut pilata maaperän tai pohjaveden.

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

## Muut vaihdon ehdot

Lopullinen vaihtokirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaava (nro 3458) on tullut voimaan.

## F. Muut sopimusehdot

### 1. Alueen toteuttaminen (rakentamisvelvoite)

Maanomistaja sitoutuu rakentamaan tai luovuttamaan rakennettavaksi omistamansa tulevan asemakaavan mukaisen AP-korttelin siten, että korttelista on rakennettu vähintään 50 % asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrästä asemakaavaa noudattaen viiden (5) vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen 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 laiminlyönnistä

Mikäli maanomistaja laiminlyö edellisessä pykälässä tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, on maanomistaja velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 430 000 € (n. 20 % rakentamisvelvoitteiden alaisten tonttien arvosta) määräajan umpeen kulluttua 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 430 000 € (n. 20 % rakentamisvelvoitteiden alaisten tonttien arvosta) uuden määräajan umpeen kulluttua ja 430 000 € (n. 20 % rakentamisvelvoitteiden 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.

### 3. Hulevesien käsittely

Maanomistaja tutkii kustannuksellaan, onko hulevesien imeyttämien teknisesti mahdollista VL-alueella. Mikäli teknistä estettä ei ole, maanomistaja ja kunta tekevät erillisen sijoittamissopimuksen puhtaiden hulevesien käsittelyn vaatimien rakenteiden sijoittamisesta kunnan omistamalle VL-alueelle. Sopimuksesta ei makseta eri korvausta.

### 4. Sopimuksen siirtäminen

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

Mikäli Maanomistaja kuitenkin luovuttaa sopimusalueella omistamaansa aluetta osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle, on tämän sopimuksen mukaiset 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 taikka muutoin täytä tämän sopimuksen ehtoja, sitoutuu Maanomistaja maksamaan Kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena (967 510 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 kustakin sopimusrikkomuksesta eikä se vapauta minkään 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 3458) 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 3458) 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. Tällöin Maanomistaja ja Kunta voivat vaatia tämän sopimuksen kohdassa E. todetun alueiden vaihdon esisopimuksen purkamista.

### 7. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

**Tätä maankäyttösopimusta ja alueiden vaihtoa koskevaa esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.**

Tuusulassa 28. päivänä helmikuuta 2022

TUUSULAN KUNTA

MAANOMISTAJA

Heikki Lonka  
Kuntakehitysjohtaja

Mika Kari  
Kiinteistö Oy Tuusulan Hietalan puolesta

### **Kaupanvahvistajan todistus**

Kaupanvahvistajana todistan, että kuntakehitysjohtaja Heikki Lonka Tuusulan kunnan puolesta sekä Mika Kari Kiinteistö Oy Tuusulan Hietalan 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.

Sari Tennijärvi  
maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja  
402713/136

LIITTEET  
sopimuksen liitekartta

Liitekartta maankäytösopimukseen 28.2.2022  
Tuusulan kunta /

Tuusulan kunta

Kiinteistö Oy Tuusulan Hietala

