

**MAANKÄYTTÖSOPIMUS****A. Sopijapuolet**

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

**y 0131661-3**

jäljempänä tässä sopimuksessa "**Kunta**"

sekä

**Kiinteistö Oy Hyrylän Nurmikko**  
**Välitie 3**  
**04340 Tuusula**

**y 0754287-3**

jäljempänä tässä sopimuksessa "**maanomistaja**"

ja

**Jusacon Oy / perustettavan yhtiön lukuun**  
**Vuohikkaanraitti 59**  
**04300 TUUSULA**

**y 2595569-8**

jäljempänä tässä sopimuksessa "**toteuttaja**"

**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, asemakaava ja asemakaavamuuotos (nro 3617).

Maankäyttösopimus koskee Maanomistajan omistamaa Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä Meil, kiinteistötunnus 858-401-2-123. Kiinteistön pinta-ala on kaavalaskennan mukaan 45.303 m<sup>2</sup>. Kiinteistön tällä asemakaavan muutosalueella sijaitseva pinta-ala on kaavalaskennan mukaan noin 43.574 m<sup>2</sup>. Alueella ei ole aikaisempaa asemakaavaa.

Noin 1.729 m<sup>2</sup> suuruinen alue kiinteistöstä 858-401-2-123 on mukana Sulan työpaikka-alue I asemakaavassa, jossa alueen käyttötarkoitus on katu. Sulan työpaikka-alue I kaavaan sisältyvä alue on mukana tässä maankäyttösopimuksessa ja siitä on tehty erillinen esisopimus tämän sopimuksen yhteydessä.

Sopijapuolet ovat 18.11.2016 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämiseksi, jonka Tuusulan kuntakehityslautakunta on hyväksynyt 4.10.2016 § 127.

Maanomistaja ja toteuttaja ovat 5.11.2020 allekirjoittaneet esisopimuksen noin 27.253 m<sup>2</sup> (12.000 k-m<sup>2</sup>) suuruudesta määräalasta kiinteistöstä 858-401-2-123, jonka mukaisesti toteuttaja ostaa määräalan kuudenkymmenen (60) vuorokauden kuluessa siitä, kun kiinteistöä 858-401-2-123 koskeva uusi asemakaava on tullut voimaan.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu TY-16 Teollisuusrakennusten korttelialuetta n. 36.890 m<sup>2</sup> (15.000 k-m<sup>2</sup>), EV suojaviheraluetta n. 2.073 m<sup>2</sup> ja katualueita n. 4.611 m<sup>2</sup>. Lisäksi Sulan työpaikka-alue I kaavassa sopimusalueella on katua 1.729 m<sup>2</sup>.

Sopimusalueella sijaitsee v. 1989 rakennettu noin 1425 k-m<sup>2</sup> suuruinen rakennus, joka on poikkeusluvalla muutettu majoitustoimintaan. Rakennuksen pihapiiri on noin 6000 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, alueiden luovutukseen liittyvästä esisopimuksesta sekä mahdollisista muista, jäljempänä tässä sopimuksessa mainituista osapuolten välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista.

### D. Yhdyskuntarakentaminen ja maanomistajan/toteuttajan osallistuminen kustannuksiin

#### Kaavoituskustannukset

18.11.2016 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 m<sup>2</sup> ja maanomistajan Sulan työpaikka-alue II kaava-alueella omistaman alueen pinta-ala on 43.574 m<sup>2</sup>, joten maanomistajan osuus kustannuksista on 6 %, kuitenkin enintään 10.000 euroa.

Kustannukset laskutetaan erikseen kaavan saatua lainvoiman.

Maanomistaja ja toteuttaja ovat esisopimuksessaan sopineet, että toteuttaja vastaa kaavoituskustannusten maksamisesta.

#### Yhdyskuntarakentaminen

##### Kunnallistekniikan rakentaminen

Kunta rakentaa kustannuksellaan vesihuoltoverkoston sekä lainvoimaisen kaavan mukaiset kadut ja viheralueet. Kunnallistekniikka rakennetaan Kunnan vuosittaisen talousarvion puitteissa.

Tuusulan kunta sitoutuu rakentamaan kunnallistekniikan niin, että TY-16- merkinnällä oleva kortteli 5515 on rakentamisvalmiudessa 15 kk kuluessa aluetta koskevan katusuunnitelman lainvoimaisuuspäivämäärästä. Katusuunnitelman laadinta aloitetaan välittömästi asemakaavan saatua lainvoiman. Mikäli alueen katusuunnitelmasta valitetaan tai kaava-alueen kunnallistekniikan rakentaminen edellyttää lausuntoa tai hyväksyntää kolmannelta osapuolelta, pitenee kunnallistekniikan em. rakentamisaikataulu tämän vaiheen käsittelyä vastaavalla ajalla.

##### Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla ja toteuttajalla on velvollisuus liittyä Tuusulan vesihuoltoliikelaitoksen vesihuoltoverkostoihin, elleivät ne kunnan kanssa 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

Sopimusalueelle toteutettavien rakennushankkeiden edellyttämien johtojen ja kaapeleiden mahdollisista siirroista maanomistaja tai toteuttaja 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.

Maanomistaja ja toteuttaja ovat keskinäisessä esisopimuksessaan sopineet, että toteuttaja vastaa sopimuskorvauksen maksamisesta. Mikäli maanomistajan ja toteuttajan esisopimus raukeaa tai lopullinen kauppa ei toteudu vaikka asemakaava tulee voimaan, maanomistaja vastaa kaikista tämän sopimuksen velvoitteista.

### Korvauksen peruste

Kyseessä on alueen ensimmäinen asemakaava. Rakentamattoman alueen nykyarvoksi on arvioitu yhteensä 275.121 euroa (7 €/m<sup>2</sup>). Kiinteistön kokonaispinta-alasta on vähennetty rakennetun alueen pihapiiri, koska rakennetut kerrosneliömetrit on otettu huomioon lisärakennusoikeutta vähentävänä.

Asemakaavaehdotuksessa maanomistajan maalle on osoitettu lisärakennusoikeutta 13.575 k-m<sup>2</sup> kaavamerkinnällä TY-16, teollisuusrakennusten korttelialue, jonka arvo hin-  
tatasolla 100 €/k-m<sup>2</sup> laskettuna on 1.357.500 euroa.

Edellä esitetyn perusteella alueen **arvonnousu on 1.082.379,00 euroa**, joka on korvauksen peruste.

### Sopimuskorvauksen määrä

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä arvonnoususta, jolloin korvattava summa on **541.189,50 euroa**.

### Sopimuskorvauksen suorittaminen

Toteuttaja vastaa sopimuskorvauksen maksamisesta. Sopimuskorvaus maksetaan kunnalle **541.189,50** euron suuruisena rahakorvauksena yhden (1) kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

Mikäli maanomistajan ja toteuttajan esisopimus raukeaa tai lopullinen kauppa ei toteudu vaikka asemakaava tulee voimaan, niin maanomistaja vastaa edellä mainitun sopimuskorvauksen maksamisesta kunnalle.

### Alueiden luovuttaminen

Maanomistaja luovuttaa sopimusalueella olevat EV- ja katualueet, pinta-alaltaan yhteensä noin 8.413 m<sup>2</sup>, ilman erillistä korvausta kunnalle. (Sulan työpaikka alue I katua 1.729 m<sup>2</sup>, Sulan työpaikka alue II katua 4.611 m<sup>2</sup> ja EV-aluetta 2.073 m<sup>2</sup>)

Alueiden luovutuksesta tehdään erilliset esisopimukset tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.

## E. Muut sopimusehdot

### 1. Alueen toteuttaminen (rakentamisvelvoite)

Toteuttaja sitoutuu rakentamaan tai luovuttamaan rakennettavaksi omistukseensa tulevan asemakaavan mukaisen TY-16 korttelin osan siten, että korttelista on rakennettu vähintään 50 % asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrästä (eli 6.000 k-m<sup>2</sup>) asemakaavaa noudattaen viiden (5) vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta 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.

### 2. Sopimussakko rakentamisvelvoiteajan laiminlyömisestä

Mikäli toteuttaja laiminlyö edellisessä pykälässä tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, toteuttaja on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 108.000 € (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, toteuttaja on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 108.000 € (n. 20 % sopimuskorvauksen määrästä) uuden määräajan umpeen kuluttua ja 108.000 € (n. 20 % sopimuskorvauksen määrästä) jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään 4 vuotta.

Selvyiden 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. Alueiden luovuttaminen ja sopimuksen siirtäminen

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

### 4. Sopimussakko

Mikäli toteuttaja ei määräaikana maksa tämän maankäyttösopimuksen kohdan D mukaista sopimuskorvausta, sitoutuu toteuttaja maksamaan kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena (1.082.379,00 euroa). Sopimussakko on maksettava 30 päivän kuluessa siitä, kun Kunta on esittänyt toteuttajalle kirjallisen vaatimuksen sopimussakon maksamisesta. Viivästyskorko on korkein korkolain sallima viivästyskorko.

Mikäli Maanomistaja ei tee tämän sopimuksen yhteydessä sovittuja alueluovutuksia määräaikoihin mennessä, sitoutuu maanomistaja maksamaan Kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena (1.082.379,00 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.

## 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 3617) 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 +/- 100 k-m<sup>2</sup>, muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

Mikäli asemakaavan muutos (nro 3617) ei milteään 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. Tällöin maanomistaja ja kunta voivat vaatia tämän sopimuksen yhteydessä tehtyjen kiinteistön kaupan esisopimuksien purkamista.

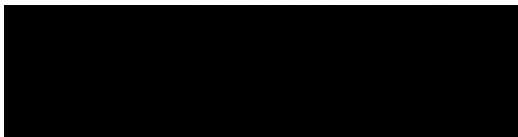
## 6 Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

**Tätä maankäyttösopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi jokaiselle sopijapuo-  
lelle.**

Tuusulassa 5. päivänä marraskuuta 2020

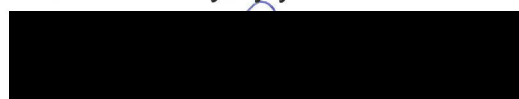
TUUSULAN KUNTA



Heikki Lonka  
kuntakehitysjohtaja

MAANOMISTAJA

Kiinteistö Oy Hyrylän Nurmikko



Jyri Paavola  
hallituksen jäsen

TOTEUTTAJA

Jusacon Oy, perustettavan yhtiön lukuun



Juhani Rautio  
toimitusjohtaja

Jusacon Oy perustettavan  
yhtiön lukuun

