

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTUKSESTA**A. Sopijapuolet**

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "**Kunta**"

sekä

Omistusosuus: 1/4
Bahiwera A Oy

y 3100094-3

Omistusosuus: 1/4
Bahiwera B Oy

y 3100097-8

Omistusosuus: 1/4
Bahiwera C Oy

y 3100098-6

Omistusosuus: 1/4
Bahiwera D Oy

y 3100101-4

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, asemakaava ja asemakaavamuutos (nro 3617).

Maankäyttösopimus koskee Maanomistajan omistamaa Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä Bahia, kiinteistötunnus 858-401-2-124. Kiinteistön tällä asemakaavan muutosalueella sijaitseva pinta-ala on kaavalaskennan mukaan noin 9.917 m². Alueella ei ole aikaisempaa asemakaavaa.

Maanomistajat ovat jakautumissuunnitelmassa 11.11.2019 jakaneet kiinteistön maa-alueet. Tämä sopimusalue tulee yhteisomistuksen purkamisen jälkeen Bahiwera A Oy:n omistukseen ja sopimuksen velvoitteet koskevat yhteisomistuksen purkamisen jälkeen vain Bahiwera A Oy:tä.

Sopijapuolet ovat 23.11.2016 allekirjoittaneet sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämiseksi, jonka Tuusulan kunnanhallitus on hyväksynyt 4.10.2016 § 128. Osa asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen sisältämästä alueesta sisältyi Sulan työpaikka alue I asemakaavaan ja siitä on tehty maankäytösopimus 9.4.2019.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu TY-16 Teollisuusrakennusten korttelialuetta n. 9.754 m² (3.902 k-m²) ja KMP-1 Puutarhamyymälän korttelialuetta n. 161 m² (64 k-m²).

Sopimusalueella sijaitsee v. 1967 rakennettu noin 320 k-m² suuruinen kahden asunnon talo ja noin 368 k-m² suuruinen talousrakennus. Rakennusten pihapiiri on noin 5300 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/toteuttajan osallistuminen kustannuksiin

Kaavoituskustannukset

23.11.2016 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 m² ja maanomistajan Sulan työpaikka alue II kaava-alueella omistaman alueen pinta-ala on 9.917 m², joten maanomistajan osuus kustannuksista on 1,4 %, kuitenkin enintään 2.300 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 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.

Korvauksen peruste

Kyseessä on alueen ensimmäinen asemakaava. Rakentamattoman alueen nykyarvoksi on arvioitu yhteensä 32.320 euroa (7 €/m²). Kiinteistön kokonaispinta-alasta on vähennetty rakennetun alueen pihapiiri, koska rakennetut kerrosneliömetrit on otettu huomioon lisärakennusoikeutta vähentävänä.

Asemakaavaehdotuksessa maanomistajan maalle on osoitettu lisärakennusoikeutta 3.278 k-m² kaavamerkinnällä TY-16, teollisuusrakennusten korttelialue ja 64 k-m² kaavamerkinnällä KMP-1, joiden arvo hintatasolla 100 €/k-m² laskettuna on 327.800 euroa.

Edellä esitetyn perusteella alueen **arvonnousu on 295.480,00 euroa**, joka on korvauksen peruste.

Sopimuskorvauksen määrä

Sopimuskorvauksen määrä on puolet edellä esitetystä arvonnoususta, jolloin korvattava summa on **147.740,00 euroa**.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Sopimuskorvauksen 147.740,00 euroa Maanomistaja maksaa Kunnalle seuraavasti:

Sopimuskorvauksesta maksetaan rahana 141.340 euroa, loppuosa sopimuskorvauksesta 6.400 euroa suoritetaan alueluovutuksina, joista sovitaan kohdassa F.

Rahana maksettava osuus sopimuskorvauksesta, suuruudeltaan 141.340 euroa, maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun asemakaava (nro 3717) on tullut voimaan.

E. Muut sopimusehdot

1. Alueiden luovuttaminen ja sopimuksen siirtäminen

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

2. Sopimussakko

Mikäli maanomistaja ei määräaikana maksa tämän maankäyttö sopimuksen kohdan D. mukaista sopimuskorvausta tai tee tämän sopimuksen yhteydessä sovittua alueluovutusta, sitoutuu maanomistaja maksamaan kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena (295.480 euroa). Sopimussakko on maksettava 30 päivän kuluessa siitä, kun Kunta on esittänyt toteuttajalle kirjallisen vaatimuksen sopimussakon maksamisesta. Viivästyskorke on korkein korkolain sallima viivästyskorke.

Selvyyden vuoksi sopijapuolet toteavat, että sopimussakko on erillinen seuraamus kustakin sopimusrikkomuksesta eikä se vapauta minkään sopimusvelvoitteen täyttämistä tai sopimusvelvoitteen täyttämistä aiheutuvien kustannusten maksamisesta.

3. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus sekä raukeaminen

Tämä sopimus tulee maanomistajaa 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-m², muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

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

4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

F. Esisopimus alueen luovutuksesta

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

Sopijapuolet

Omistusosuus: 1/4
Bahiwera A Oy

y 3100094-3

Omistusosuus: 1/4
Bahiwera B Oy

y 3100097-8

Omistusosuus: 1/4
Bahiwera C Oy

y 3100098-6

Omistusosuus: 1/4
Bahiwera D Oy

y 3100101-4

jäljempänä tässä sopimuksessa "Maanomistaja"
sekä

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "Kunta"

1. Luovutuksen kohde

Maanomistaja luovuttaa Tuusulan kunnalle noin 161 m² suuruisen määrääalan Tuusulan kunnassa sijaitsevasta kiinteistöstä Bahia kiinteistötunnus 858-401-2-124, jolle on asemakaavaehdotuksessa osoitettu KMP-1 – korttelialuetta noin 161 m² (64 k-m²).
(64 k-m² x 100 €/k-m² = 6.400 €)

Luovutettava alue on esitetty liitekartalla.

2. Luovutuksen ehdot

Vastike

Luovutus on vastikkeeton, koska Kunta kuittaa luovutuskorvauksen suuruisella alueluovutuksella osan Maanomistajan maankäyttösopimuksen mukaisesta sopimuskorvauksesta maksetuksi.

Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus luovutettavaan alueeseen siirtyy kunnalle, kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu.

Kiinnitykset, rasitukset, panttioikeudet

Kiinteistöön kohdistuu neljä kappaletta velkakiinnityksiä. Luovutettava määräala vapautetaan kiinnityksistä myyjän kustannuksella 3 kk kuluessa lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksesta.

Alue luovutetaan vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

Rakennukset, rakenteet, puusto

Luovutettavalla alueella ei ole rakennuksia. Luovutettavalla alueella oleva kasvillisuus ja puusto sisältyvät luovutukseen.

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 olevan alueen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut 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 purkujätettä, purkamattomia kellareita, öljysäiliöitä yms., eikä syyllistä saada selville, vastaa purkamiskustannuksista ja maaperän sekä pohjaveden puhdistamiskustannuksista luovuttaja.

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

Luovutuksen saaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että luovutettavan kiinteistön maaperä tai pohjavesi ei toimintansa johdosta pilaannu.

Muut luovutusehdot


Lopullinen luovutuskirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaavan muutos (nro 3617) on tullut voimaan.

Tätä maankäyttösopimusta ja alueen luovutusta koskevaa esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi luovuttajille, yksi luovutuksen saajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Tuusulassa 15. päivänä helmikuuta 2021

MAANOMISTAJA

Bahiwera A Oy, Bahiwera B Oy, Bahiwera C Oy, Bahiwera D Oy


toimitusjohtaja

TUUSULAN KUNTA


Heikki Lonka
kuntakehitysjohtaja

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että toimitusjohtaja Heikki Lindström Bahiwera A Oy:n, Bahiwera B Oy:n, Bahiwera C Oy:n ja Bahiwera D Oy:n puolesta luovuttajana sekä kuntakehitysjohtaja Heikki Lonka Tuusulan kunnan puolesta luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta allekirjoitettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Aika ja paikka edellä mainittu


Antti Reijonen
toimitusinsinööri
kaupanvahvistaja 8581/2

