

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEEN LUOVUTTAMISESTA

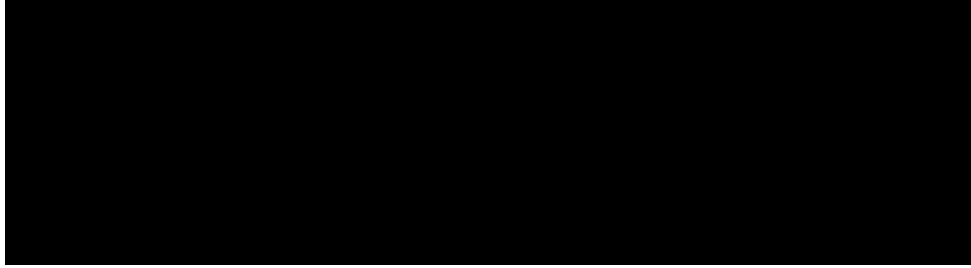
A. Sopijapuolet

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 Pähkinämäentie 90 -niminen asemakaavan muutosehdotus (nro 3644) (jäljempänä tässä sopimuksessa "asemakaava"). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.5–12.6.2022. Tuusulan kunnanhallitus on hyväksynyt 12.6.2023 § 258 asemakaavan muutosehdotuksen, joka on ollut julkisesti nähtävillä 24.8. - 22.9.2023.

Maankäyttösopimus koskee Maanomistajan omistamaa Tuusulan kunnassa sijaitsevaa kiinteistöä [REDACTED]. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan noin 19 700 m² ja kunnan kaavalaskennan mukaan noin 20 272 m², josta noin 18 542 m² suuruinen alue ulottuu asemakaavan muutosehdotuksen mukaiselle alueelle. Kiinteistö sijoittuu Pähkinämäentie (nro 3302) sekä Haukkaniemen eteläinen rakennuskaava (nro 40) -nimisten asemakaavojen alueille.

Sopijapuolet ovat allekirjoittaneet 24.5.2021 sopimuksen asemakaavoituksen muutoksen käynnistämiseksi, jonka kuntakehityslautakunta on lainvoimaisesti hyväksynyt 21.4.2021 § 36.

Asemakaavan muutosehdotuksessa sopimusalueelle on osoitettu kaavamerkinnällä AR rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta n. 3 764 m² (900 k-m²) ja VL/s-puistoaluetta n. 14 778 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

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 vesihuoltoverkkotoihin, elleivät Kunta ja Maanomistaja vesihuoltolain puitteissa erikseen toisin sovi. Maanomistajan omistamalle alueelle tulevilta rakennuksilta peritään vesihuoltoverkkotoihin liittymisestä liittymis- ja muut maksut liittymishetkellä voimassa olevien Tuusulan vesihuoltoliikelaitoksen ohjeiden ja voimassa olevan hinnaston mukaisesti.

Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistaja sopii rakennushankkeiden edellyttämien johtojen ja kaapeleiden mahdollisista siirroista 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-37 noin 4 021 m² (600 k-m²), jonka arvo hinnalla 425 €/k-m² laskettuna on 255 000 €.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan maanomistajan maalle on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta merkinnällä AR noin 3 764 m² (900 k-m²), jonka arvo on laskettu hintatasolla 400 €/k-m².

Vähäisen arvonnousun kynnyks on 100 k-m², jonka ylittävältä osuudelta arvonnousu lasketaan. (800 k-m² * 400 €/k-m² = 320 000 €)

Edellä esitetyn perusteella alueen arvonnousu on 65 000 euroa, joka on korvauksen peruste.

Sopimuskorvauksen määrä

Sopimuskorvauksen määrä on 35 % edellä esitetystä arvonnoususta, jolloin korvattava summa on 22 750 euroa.

Sopimuskorvauksen suorittaminen

Maanomistaja suorittaa Kunnalle sopimuskorvauksen osin alueluovutuksena (22 167 €) sekä osin rahana (583 €), sekä osallistuu kaavoituksen ja sen vaatimien selvitysten kustannuksiin maksamalla kaavoituksen käynnistämissopimuksen allekirjoittamisen ajankohdalla voimassa olleen palveluhinnaston mukaisen maksun, 3 000 €.

Sopimuskorvaus ja maksu maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun asemakaava (nro 3644) on saanut lainvoiman. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Alueiden luovuttaminen

Maanomistaja luovuttaa kunnalle sopimuskorvauksena asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen noin 14 778 m² suuruisen VL/s-alueen, jonka arvo 1,5 €/m² hintatasolla laskettuna on 22 167 €.

Lisäksi maanomistaja luovuttaa kunnalle korvauksetta kiinteistölle ulottuvan rakennuskaavatien osan, pinta-alaltaan noin 1 730 m².

Alueen luovuttamisesta on sitovasti sovittu tämän sopimuksen kohdassa F. Esisopimus alueen luovuttamisesta. Luovutettava alue on rajattu liitekartalle.

Alueen luovutuksesta tehdään erillinen luovutuskirja kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

E. Muut sopimusehdot

1. Alueen toteuttaminen (rakentamisvelvoite)

Maanomistaja sitoutuu rakentamaan tai luovuttamaan rakennettavaksi omistamansa tulevan asemakaavan mukaisen AR-tontin siten, että tontista on rakennettu vähintään 50 % asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrästä asemakaavaa noudattaen viiden (5) vuoden kuluessa asemakaavan 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 laiminlyömisestä

Mikäli maanomistaja laiminlyö edellisessä pykälässä tarkoitetun rakentamisvelvoitteen määräajassa, on maanomistaja velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 70 000 € (n. 20 % rakentamisvelvoitteen alaisen tontin arvosta) määräajan umpeen kuluttua 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 70 000 € (n. 20 % rakentamisvelvoitteen alaisen tontin arvosta) uuden määräajan umpeen kuluttua ja 70 000 € (n. 20 % rakentamisvelvoitteen alaisen tontin 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 käyttöönottokatselmuksen, niin sopimussakon määrä lasketaan toteutumattoman rakentamisvelvoitteen määrästä.

Kunta voi erityisen painavasta syystä vapauttaa maanomistajan, joko kokonaan tai osittain, tässä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

3. Sopimuksen siirtäminen

Maanomistaja ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta. Tämä ei koske kaavan mukaisten 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.

4. Sopimussakko

Mikäli Maanomistaja ei täytä tämän sopimuksen ehtoja, sitoutuu Maanomistaja maksamaan Kunnalle sopimusrikkomuksen seurauksena sopimussakkoa sopimuskorvauksen kaksinkertaisena (45 500 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 täyttämistä aiheutuvien kustannusten maksamisesta.

5. 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 3644) 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-m², muutos ei aiheuta tämän sopimuksen tarkistamista.

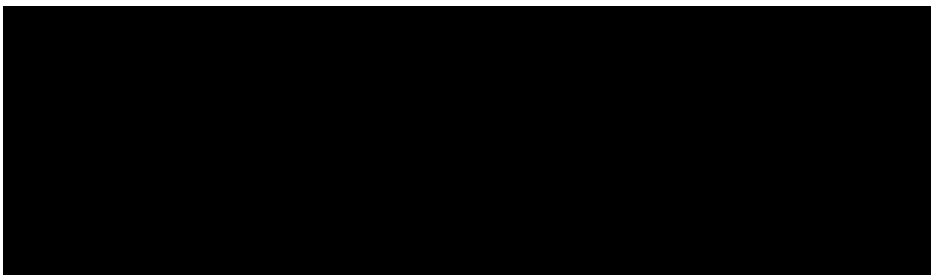
Mikäli asemakaavan muutos (nro 3644) ei miltään osin tule voimaan sopimusalueella, tämä sopimus raukeaa. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen tämän sopimuksen nojalla eivätkä osapuolet ole velvollisia mihinkään korvauksiin tämän sopimuksen raukeamisen takia.

6. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

F. Esisopimus alueen luovuttamisesta

1. Sopijapuolet



jäljempänä tässä sopimuksessa "maanomistaja"
sekä

Tuusulan kunta
PL 60
04301 Tuusula

y 0131661-3

jäljempänä tässä sopimuksessa "kunta"

2. Luovutuksen kohde

Maanomistaja luovuttaa kunnalle noin 16 508 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä [REDACTED] [REDACTED]. Luovutuksen kohde on aluetta koskevassa asemakaavaehdotuksessa osoitettu VL/s-alueeksi (14 778 m²) sekä voimassa olevassa asemakaavassa katualueeksi (1 730 m²).

VL/s-alueen laskennallinen arvo on 22 167 € (1,5 €/m²), joka on huomioitu maankäyttösopimuskorvauksessa.

Luovutettava alue on esitetty liitekartalla.

3. Luovutuksen ehdot

Vastike

Luovutus on vastikkeeton osapuolten tekemän maankäyttösopimuksen perusteella.

Omistus- ja hallintaoikeus

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

Rakennukset, rakenteet, puusto

Luovutettavalla alueella ei ole rakennuksia.

Luovutettavalla alueella oleva kasvillisuus ja puusto sisältyvät luovutukseen.

Kiinnitykset, rasitukset, panttioikeudet

Alue luovutetaan vapaana kiinnityksistä, rasituksista ja panttioikeuksista.

Osuudet yhteisiin alueisiin

Luovutettava alue ei saa osuutta yhteisiin alueisiin.

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Maanomistaja vastaa määräälaa kohdanneista vahingoista omistus- ja hallinta-ajaltaan.

Kunta 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 maanomistaja ilmoittaa, että sen tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteen maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunut ympäristönsuojelulain 16 tai 17§ säädetyllä tavalla. Sopijapuolten tiedossa ei ole, että luovutuksen kohteena olevalla alueella olisi harjoitettu sellaista toimintaa, joka olisi voinut pilata maaperän tai pohjaveden.

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

Muut luovutusehdot

Lopullinen luovutuskirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun aluetta koskeva asemakaavan muutos (nro 3644) on tullut voimaan.

Tätä maankäyttösopimusta ja alueen luovuttamista koskevaa esisopimusta on tehty kolme yhäpäitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Tuusulassa 26. päivänä elokuuta 2024

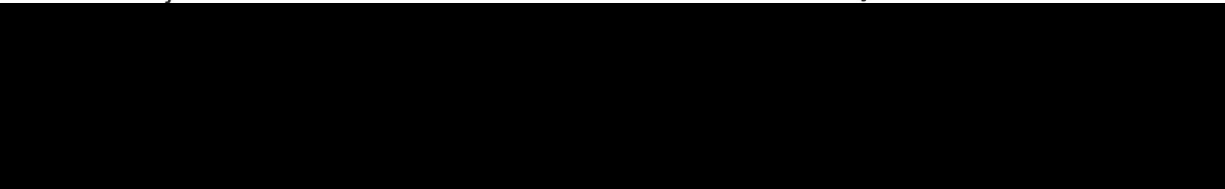
Tuusulan kunta



Pirjo Sirén
kuntakehitysjohtaja

Maanomistaja

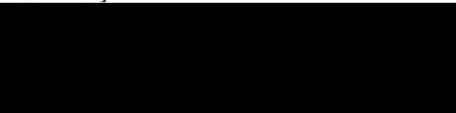
Maanomistaja



Kaupanhahvistajan todistus

Kaupanhahvistajana todistan, että [redacted] luovuttajana sekä kuntakehitysjohtaja Pirjo Sirén Tuusulan kunnan puolesta luovutuksen saajana ovat allekirjoittaneet tämän 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 Mikkonen
Maanmittauslaitoksen määräämä
kaupanhahvistaja 402000/1639

LIITTEET

sopimuksen liitekartta